

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GRĂMEȘTI

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului de lucrări de interes local
ce se vor executa în cursul anului 2023

Consiliul Local al comunei Grămești, județul Suceava ;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Grămești, județul Suceava, dl. Șuleap Vasile, înregistrată sub nr. 6963/ 30.12.2022;
- Raportul Compartimentului juridic, din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Grămești, județul Suceava, înregistrat sub nr. 6964/30.12.2022;
- Raportul de avizare cu caracter consultativ al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor amenajarea teritoriului și urbanism, înregistrat sub nr. 309/27.01.2023;
- În baza prevederilor art. 6 alin. (7) și (8) din Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, modificată și completată prin Legea nr. 276/2010;
- În baza prevederilor art. 4 lit."b" și ale art. 6 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), ale art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

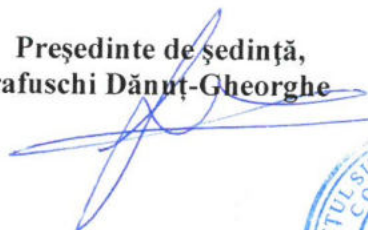
HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planul de lucrări de interes local, pentru anul 2023, conform anexei la prezenta hotărâre și care face parte integrantă din aceasta.

Art. 2. Primarul și viceprimarul comunei Grămești, județul Suceava vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3. Secretarul general al comunei Grămești, județul Suceava va asigura comunicarea prezentei hotărâri, Instituției Prefectului – Județul Suceava, persoanelor interesate și publicată pe siteul instituției.

Președinte de ședință,
Strafuschi Dănuț-Gheorghe



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general comuna Grămești
Țicleanu Ciprian-Sorin



Grămești, 31.01.2023
Nr. 2

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Grămești, în ședința ordinară din data de 31.01.2023 cu respectarea prevederilor art. 139 alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 11 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 11 consilieri în funcție și 11 consilieri prezenți la ședința.

PLAN DE LUCRARI
de interes local aferent anului 2023
intocmit conform art.6 alin. (7) și (8) din legea 416/2001,
modificata si completata, referitoare la venitul minim garantat

Nr. Crt.	Denumirea lucrarii	U / M	Cantitate	Nr. Ore
1	Balastare drumuri comunale si satesti	100 mp	150	1860
2	Decolmatare santuri comunale	mc.	3250	1620
3	Decolmatare podete comunale	mc.	130	540
4	Sapare de santuri aferente drumuri comunale	ml.	5.000	2640
5	Reparare gard împrejmuitoar Școala generală Grămești centru.	ml.	150	890
6	Reparare gard împrejmuitoar Școala cu clasele I-IV Verbia.	ml.	70	445
7	Renovare încăpere clădire Școala cu cl. I-IV Bălinești, comuna Grămești	mp.	350	700
8	Construire gard împrejmuitoar Școala cu cl. I-IV Bălinești, comuna Grămești.	ml.	50	330
9	Curatenie permanenta curtile institutiilor publice din comuna	mp.	3180	1121
10	Amenajare, defrisare de vegetatie si arbusti si Paraul Mare , Verbia si albia raului Siret .	100 mp	500	600
11	Deszapezire manuala drumuri comunale	100 m	500	600
12	Imprastiat material antiderapan drumuri comunale	mc.	100	350
	TOTAL :	0	0	11.696

Presedinte de sedinta,
Strafuschi Dănuț-Gheorghe



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general comuna Grămești
Țicleanu Ciprian-Sorin

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GRĂMEȘTI

HOTĂRÂRE

privind desemnarea de către Consiliul local al comunei Grămești, județul Suceava, a doi consilieri locali, pentru a face parte din comisia de evaluare a performanțelor profesionale individuale ale secretarului general al comunei Grămești, județul Suceava

Consiliul Local al comunei Grămești, județul Suceava ;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Grămești, județul Suceava, dl. Șuleap Vasile, înregistrat sub nr. 6966/30.12.2022;
- Raportul compartimentului de specialitate, înregistrat la nr. 6967/30.12.2022;
- Avizul cu caracter consultativ al comisiei pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii, tineret și sport, înregistrat cu nr.310/27.01.2023;
- Prevederile art. 485 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor 129 alin. (1) și alin (14), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se desemnează următorii consilieri locali pentru a face parte din Comisia de evaluare a performanțelor profesionale individuale ale secretarului general al U.A.T. Grămești, județul Suceava, după cum urmează:

1. Antonesei Adrian-viceprimarul comunei Grămești și consilier local;
2. Nimerschi Dorin-Daniel-consilier local comuna Grămești;

Art. 2. Primarul comunei Grămești, județul Suceava, prin aparatul de specialitate va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 3. Secretarul general al comunei Grămești, județul Suceava va asigura comunicarea prezentei hotărâri, primarului comunei Grămești, domnilor consilieri locali nominalizați la art. 1, Instituției Prefectului – județul Suceava și va fi publicată pe siteul instituției.

Președinte de ședință,
Strafuschi Dănuț-Gheorghe

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general comuna Grămești
Țicleanu Ciprian-Sorin

Grămești, 31.01.2023
Nr. 3



Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul Local al comunei Grămești, in sedinta ordinară din data de 31.01.2023 cu respectarea prevederilor art. 139 alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de voturi pentru, abtineri și voturi impotriva, din numarul total de 11 consilieri in functie si consilieri prezenti la sedinta.

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GRĂMEȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea alegerii președintelui de ședință pentru lunile februarie, martie și aprilie 2023

Consiliul Local al comunei Grămești, județul Suceava ;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Grămești, județul Suceava, dl. Șuleap Vasile, înregistrat sub nr. 6969/30.12.2022;
- Hotărârea Consiliului Local Grămești nr. 50/19.10.2022 privind alegerea președintelui de ședință pentru lunile noiembrie, decembrie 2022 și ianuarie 2023;
- Raportul prezentat de către dl. Țicleanu Ciprian-Sorin, secretar general al comunei Grămești, referitor la proiectul de hotărâre prezentat, înregistrat la nr. 6970/30.12.2022;
- Avizul cu caracter consultativ al Comisiei de specialitate din cadrul consiliului local Grămești, înregistrat sub nr. 312/ 27.01.2023;
- Prevederile art. 123 alin. (1) și (4) din din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile Regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local Grămești, județul Suceava;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) și art. 196 alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se alege domnul consilier local **Tănasă Tudor**, în funcția de președinte de ședință pe o perioadă de 3(trei) luni, respectiv lunile: februarie, martie și aprilie 2023, care va conduce ședințele Consiliului local al comunei Grămești, județul Suceava și va semna hotărârile adoptate de acesta.

Art. 2. Secretarul comunei Grămești, județul Suceava va asigura comunicarea prezentei hotărâri, primarului comunei Grămești, serviciilor de specialitate, domnului consilier local ales și Instituției Prefectului – județul Suceava.

Președinte de ședință,
Strafuschi Dănuț-Gheorghe

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general comuna Grămești
Țicleanu Ciprian-Sorin

Grămești, 31.01.2023
Nr. 4



Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul Local al comunei Grămești, in sedinta ordinară din data de 31.01.2023 cu respectarea prevederilor art. 139 alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de M voturi pentru, o abtineri și o voturi impotriva, din numarul total de 11 consilieri in functie si M consilieri prezenti la sedinta.

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA GRĂMEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 172 mp , proprietate privată a Comunei Grămești, județul Suceava

Consiliul local al Comunei Grămești, județul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul Comunei Grămești, județul Suceava, înregistrat la nr. 6972 din 30.12.2022 ;

- raportul de specialitate al Compartimentului Birou economic din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 6973 din 30.12.2022;

- extrasul de carte funciara nr. 35392 eliberat de catre BCPI Rădăuți ;

- raportul de evaluare nr. 93 din 14.12.2022 întocmit de evaluator ANEVAR, Carmen Laura OHMT înregistrat la Primăria Comunei Grămești cu nr. 6938 din 29.12.2022;

- avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, protecția mediului și turism, înregistrat cu nr. 319/27.01.2023;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.139 alin.(3) lit.g), art. 196 alin.(1) lit.a), art. 354 alin.(1) , art.355 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă **Studiul de oportunitate** nr. 6985 din 30.12.2022 privind vanzarea terenului situat in intravilanul Comunei Grămești, localitatea Grămești, județul Suceava în suprafață de 172 mp ce se identifică cadastral cu pf nr. 35392 înscris în CF 359392 întocmit de către Compartimentul urbanism, amenajarea teritoriului, disciplină în construcții, potrivit **anexei nr. 1**, care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește **Raportul de evaluare** întocmit de evaluator ANEVAR - Carmen Laura OHMT înregistrat la Primăria Comunei Grămești cu nr. 6938 din 29.12.2022, pentru stabilirea prețului vânzării terenului, menționat la art.1, potrivit **anexei nr.2** care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a Comunei Grămești, județul Suceava, situat în intravilanul Comunei Grămești, localitatea Grămești, județul Suceava, ce se identifica cadastral cu pf nr. 35392 din CF 35392 UAT Grămești în suprafață de 172 mp.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației de 508 lei conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR - Carmen Laura OHMT.

Art.4 Se aprobă **Documentatia de atribuire** aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 172 mp, proprietate privată a Comunei Grămești, județul Suceava, situat în intravilanul Comunei Grămești, localitatea Grămești, județul Suceava, ce se identifica cadastral cu pf nr. 35392 din CF 35392 UAT Grămești în suprafață de 172 mp. conform **anexei nr.3** care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.5 Se desemnează membru în **Comisia de evaluare a ofertelor** domnul consilier local Antonesei Adrian și membru supleant domnul consilier local Raicu Iulian-Dumitru.

Art.6 Se desemnează membru în **Comisia de soluționare a contestațiilor** domnul consilier local Ioniță Florin-Dumitru și membru supleant doamna consilier local Hrițcu Florin.

Art.7 Ofertele se depun și se înregistrează la Primaria Comunei Grămești – Compartimentul urbanism, în **Registru oferte** potrivit modelului din **anexa nr.4** la prezenta hotărâre, care face parte integranta din aceasta.

Art.8 Primarul Comunei Grămești și secretarul general al Comunei Grămești se împuternicesc să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art.9 Primarul Comunei Grămești, prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10 Secretarul general al Comunei Grămești va comunica prezenta hotărâre persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Strafuschi Dănuț-Gheorghe

CONTRASEMNEAZA,
Secretarul general al comunei Grămești,
Țiculeanu Ciprian-Sorin



Grămești, 31.01.2023
Nr. 5

Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul Local al comunei Grămești, în sedinta ordinară din data de 31.01.2023 cu respectarea prevederilor art. 139 alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 11 voturi pentru, 0 abtineri și 0 voturi impotriva, din numarul total de 11 consilieri în functie și 11 consilieri prezenti la sedinta.

**STUDIU DE OPORTUNITATE nr. 6985 din 30.12.2022
privind vânzarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 172 mp ce
aparține domeniului privat al Comunei Grămești, județul Suceava**

1. Prezentarea generală

Terenul care face obiectul vânzării este amplasat în localitatea Grămești, județul Suceava în suprafață de 172 mp, identificat în CF 35392 UAT Grămești, nr. cadastral 35392.

2. Regimul juridic

Terenul ce se propune spre vânzare aparține domeniului privat al Comunei Grămești, județul Suceava. Suprafața de teren situată în intravilanul Comunei Grămești, este identificat cadastral conform prezentării de mai sus și a planului de situație anexat.

3. Necesitatea:

S-a solicitat Consiliului Local al Comunei Grămești aprobarea vânzării acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Comunei Grămești, situată în intravilanul orașului.

Terenul care face obiectul solicitării are următoarele caracteristici:

- este situat în intravilanul comunei ;
- aparține domeniului privat al comunei ;
- este înscris în CF 35392 UAT Grămești potrivit evidențelor B.C.P.I. Rădăuți
- nu este ipotecat și nu are alte interdicții de înstrăinare ;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate în baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

4. Oportunitatea:

Vânzarea imobilului mai sus menționat generează următoarele beneficii :

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, cu atât mai mult cu cât imobilul în cauză nu a adus, până în prezent, venituri la bugetul local ;
- necesitatea dezvoltării zonei din punct de vedere economic și social;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de zonele îngrijite și eventualele construcții ce vor putea fi edificate pe acest teren ;
- întreținerea spațiilor aflate în vecinătatea acestui teren ;
- necesitatea realizării acestor venituri în vederea implementării unor alte investiții de maximă prioritate și importanță pentru comunitatea locală .

5. Legalitatea

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al Comunei Grămești este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- prevederile art.129 alin.(6) lit.b) și art.139 alin.(3) lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - *Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat*:
 - “(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
 - (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
 - (3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.
 - (4) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.
 - (5) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.
 - (6) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.
 - (7) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.”

Propunerea privind vânzarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat de interes local al comunei, consideram, ca este necesară și legală, drept pentru care consider oportun să facă obiectul unui proiect de hotărâre în acest sens.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al Comunei Grămești.

Întocmit,
Inspector principal, Țiclea Mihai

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
Strafuschii Dănuț-Gheorghe



SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
Țicleanu Sorin Ciprian

Nr.93/14.12.2022

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN -172 mp-top 35392-CF 35392
com Grămești



Proprietar: COMUNA GRĂMEȘTI

Destinatar: PRIMARIA COMUNEI GRĂMEȘTI

Întocmit,
Membru titular ANEVAR
Carmen Laura OHMT



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate client,

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren intravilan" situat în comuna Grămești, jud. Suceava.

Proprietatea supusă evaluării:

- Se compune din teren arabil. Terenul are numărul cadastral 35392 și este înscris în CF 35392 comuna Grămești, cu suprafața de 172 mp și aparține Comunei Grămești, domeniul privat.
- Zona în care este amplasată proprietatea este zona lumitrofă a comunei Grămești, spre Siret, în spatele clădirilor aparținând Fabricii de lactate TUDIA.
- Utilități: energie electrică sunt la aproximativ 100 m.
- Proprietatea imobiliară subiect aparține COMUNEI GRĂMEȘTI, domeniul privat, conform încheierii de intabulare 34911/25.08.2022, act administrativ 33/30.05.2020 emis de Consiliul local Grămești, Act administrativ nr.4078 din 22/08.2022 emis de Primăria Comunei Grămești.

Metodele de evaluare aplicate în prezentul raport au fost metoda comparațiilor. În cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare și relevanța acestora în cazul evaluării prezente.

Scopul evaluării este vânzarea proprietății imobiliare ceea ce solicită o estimare a valorii de piață. Evaluarea în vederea stabilirii valorii de piață s-a făcut pentru dreptul deplin de proprietate.

Proprietatea a fost evaluată după ce s-a făcut inspecția acesteia pe data de 8 decembrie 2022 de către expertul evaluator Ohmt Carmen Laura în prezența proprietarilor. Evaluatorul nu a efectuat expertiză tehnică în detaliu și nici nu a inspectat alte părți ale terenului care sunt inaccesibile sau acoperite.

Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea interese personale legate de proprietatea evaluată, iar pentru opiniile exprimate în raportul de evaluare anexat își asumă întreaga responsabilitate.

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) *Partea introductivă* (2) *Identificarea problemei de evaluat* – elemente de referință, 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* – conține aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului (5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – documentația cadastrală, proiect autorizație construcție, fotografii etc.

Data efectivă a lucrării este **14 decembrie 2022**.

Cursul valutar BNR la data efectuării evaluării este următorul: 4,9314 lei/Euro.

Analizele și calculele întreprinse în cadrul prezentului raport de evaluare au condus la emiterea opiniei potrivit căreia valoarea de piață a proprietății imobiliare identificată mai sus, exclusiv T.V.A. este de:

508 RON, echivalentul a 103 EUR

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

14. decembrie 2022



Membru titular ANEVAR
Carmen Laura OHMT

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În conformitate cu Standardele Profesionale de Evaluare –IVS 103, subsemnata Carmen Laura OHMT certific în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu IVS-Ediția 2022, respectându-se cerințele conținute în Codul Etic al profesiei de evaluator, aferente îndeplinirii misiunii.

Totodată s-au avut în vedere Ghidurile de Evaluare, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) 2022.

Membru titular ANEVAR
Ec. Carmen Laura OHMT



REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

La solicitarea beneficiarului a fost supus evaluării, în scopul estimării valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării, dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare Teren Intravilan, amplasat în comuna Grămești, jud.Suceava (suprafața de 172 mp-arabil) în vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare.

În perioada 8-14 decembrie 2022 s-au cules și prelucrat informații de piață și s-a finalizat raportul de evaluare privind valoarea de piață a proprietății.

Raportul de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare IVS adoptate de ANEVAR 2022 și respectă Codul deontologic al evaluatorului.

Scopul evaluării este determinarea unei valori adecvate pentru proprietatea ce aparține comunei Grămești/domeniu privat, pentru a fi folosită în vederea vânzării.

Dreptul de proprietate evaluat este liber de sarcini și în proprietatea deplină a comunei Grămești, domeniu privat, conform încheierii de intabulare 34911/25.08.2022, act administrativ 33/30.05.2020 emis de Consiliul local Grămești, Act administrativ nr.4078 din 22/08.2022 emis de Primăria Comunei Grămești.

Cea mai bună utilizare a terenului s-a considerat a fi teren arabil întrucât are o formă dreptunghiulară, alungită, cu lățimea terenului de cca 6m și lungime cca 27 m, neputându-se considera teren constructibil.

În elaborarea lucrării a fost folosită metoda comparațiilor, obținându-se următoarele valori:

Metoda comparatiei vânzărilor

$V_{\text{teren metoda comparatiilor}} = 508 \text{ lei (103 euro)}$

Nivelul valorilor estimate prin această abordare a fost reconciliată, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea metodei, precizia rezultatelor, corectitudinea și cantitatea de informații)

În opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară la data de 14 decembrie 2022 este cea determinată prin metoda comparației și este de:

508 lei, echivalent a 103 EUR

Valoarea a fost solicitată în lei și Euro. Valoarea conține TVA
(Cursul valutar luat în considerare a fost de 4,9314 lei/1 euro).

Membru titular ANEVAR

Ec. Carmen Laura Ohmt



CUPRINS

Partea I-INTODUCERE	
SCRISOARE DE TRANSMITERE.....	2
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	3
REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
Partea a II-a – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	
2.1. Identificarea clientului.....	7
2.2. Precizarea utilizării desemnate.....	7
2.3. Identificarea proprietății de evaluat.....	7
2.4. Identificarea drepturilor de proprietate.....	7
2.5. Scopul evaluării.....	8
2.6. Tipul de valoare și definiția acesteia.....	8
2.7. Premiza evaluării.....	8
2.8. Data efectivă a opiniei asupra valorii.....	8
2.9. Modalități de plată. Moneda Raportului.....	9
2.10. Ipoteze și condiții limitative.....	9
2.10.1. Ipoteze.....	9
2.10.2. Condiții	10
2.10.3. Ipoteze și condiții suplimentare.....	11
2.11. Informații utilizate.....	11
2.12. Clauza de nepublicare	11
2.13. Responsabilitatea față de terți.....	11
Partea a III-a – PREZENTAREA DATELOR	
3.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică.....	12
3.2. Istoricul proprietății.....	13
3.3. Tipul proprietății și definirea pieței.....	13
3.4. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	13
3.4.1. Date despre localitate și aspecte socio-economice.....	13
3.4.2. Descrierea zonei.....	15
3.5. Descrierea Amplasamentului.....	16
3.5.1. Descrierea terenului.....	16
3.6. Datele privind impozitele și valorile de impozitare.....	16
3.7. Analiză de piață.....	17
3.7.1. Starea pieței. Fapte curente.....	17
3.7.2. Oferta competitivă pe piața imobiliară	19
3.7.3. Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară	20
3.7.4. Analiza echilibrului.....	20
Partea a IV-a - ANALIZA DATELOR ȘI A CONCLUZIILOR	
4.1. Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare	23
4.2. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	23
4.3. Cea mai bună utilizare a terenului construit.....	25
4.4. Concluzii CMBU.....	26
4.5. Abordări, alegerea metodelor.....	26
4.5.1. Abordarea prin piață.....	27

Teren intravilan, Grămești

4.5.2. Tehnica extracției.....	28
4.6. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii.....	29
4.7. Calificările evaluatorului	30

Partea a V-a ANEXE

Date statistice detaliate, documente de proprietate, schițe, fotografii.....	30
--	----

Partea a II-a – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

2.1. Identificarea clientului

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Grămești în calitate de solicitant și destinatar.

2.2. Precizarea utilizării desemnate

La solicitarea primăriei Grămești, jud. Suceava, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare de tip teren intravilan, în scopul estimării valorii de piață adecvate, la data de 14.12.2022, în vederea **vânzării proprietății**.

2.3. Identificarea proprietății de evaluat

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară amplasată în intravilanul comunei Grămești, în zona limitrofă a comunei Grămești, județul Suceava, în spatele clădirilor fabricii Tudia.

Imobilul este amplasat în intravilanul comunei Grămești, teren arabil.

Accesul la amplasament se face indirect, trecând peste alte proprietăți (domeniu public al comunei Grămești). Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca liniștită. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă, fiind în apropiere de alte proprietăți rezidențiale.

Terenul nu este accidentat, fără denivelari. Poluarea este redusă.

La data inspecției accesul la teren se poate realiza pietonal.

Utilități: electricitate se află la cca. 80 m.

În vecinătatea imediată a proprietății imobiliare evaluate sunt amplasate proprietăți imobiliare tip terenuri libere, case.

Fondul general de proprietate asupra construcțiilor este de tip privat.

Vecinătățile proprietății subiect sunt constituite din următoarele proprietăți:

Căile de transport sunt în apropiere: drum de acces comunal, cca 100 m.

2.4. Identificarea drepturilor de proprietate

- A fost evaluat dreptul de proprietate aparținând aparține comunei Grămești, domeniu privat, asupra proprietății imobiliare din comuna Grămești, județul Suceava, compusă din: teren intravilan situat în zona limitrofă, parcela 35392 în suprafață de 172 mp, categoria arabil, intabulat în Cartea Funciară 35392 a localității cadastrale Grămești cu numărul cadastral 35392 al localității Grămești.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate **deplin**, dobândit prin Act administrativ cu Încheiere de autentificare 34911/25.08.2022, intabulat la O.C.P.I. Rădăuți cu Încheierea eliberată de A.N.C.P.I.- O.C.P.I. Rădăuți-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Documentație cadastrală completă: Plan de situație și încadrare în zonă, Fișa corpului de proprietate.

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și Extras de Carte Funciară pentru informare 34911/25.05.2022 emis de O.C.P.I. Rădăuți.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liberă de sarcini.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

2.5. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii adecvate, în vederea *fundamentării deciziei de vânzare a proprietății*. Evaluarea se realizează pe baza Standardelor de Evaluare – ANEVAR a proprietății în vederea vânzării.

Metodologia de calcul a valorii de piață din prezentul raport a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare – ANEVAR 2022:

- IVS Cadrul general;
- IVS 101 Termenii de referință ai evaluării;
- IVS 102 Implementare;
- IVS 103 Raportarea evaluării;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 sunt compuse din ediția 2022 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2022), la care se adaugă Ghidurile de evaluare (GE) și Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2022, Glosarul IVS 2022 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2022, în interpretarea ANEVAR.

Conform scopului evaluării s-a urmărit **valoarea de piață** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional IVS 1; valoarea de piață este baza evaluării

2.6. Tipul de valoare și definiția acesteia

Tipul de valoare adecvat, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport de evaluare, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al vânzării, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 *Valoarea de piață – tip de valoare*.

Standardele Internaționale de Evaluare, agreeate ANEVAR, recomandă în IVS 1 pentru evaluarea proprietăților imobiliare în vederea vânzării estimarea valorii de piață.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare, definiția valorii de piață este următoarea:

“Valoarea de piață este 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.”

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.

2.7. Premiza evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a făcut ÎN IPOTEZA liberă de sarcini.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

2.8. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Proprietatea a fost inspectată de evaluator- Carmen Laura OHMT, la data de **08.12.2022**, *data inspecției*, data de referință a evaluării (*data evaluării*) fiind **14.12.2022**.

Demersurile legate de informațiile cu date de piață și prelucrarea acestor informații s-au derulat în perioada 8.12.2022-14.12.2022, raportul de evaluare fiind redactat în forma sa finală la data de **14.12.2022**.

Opinia finală a evaluării va fi prezentată conform cerințelor solicitantului în **Lei și Euro**.

Cursul valutar la data evaluării, 14.12.2022, conform BNR este de **1 Euro - 4,9314 Lei**.

2.9. Modalități de plată. Moneda Raportului

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și în Euro. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9314 LEI pentru 1 Euro, conform BNR.

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atât vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

2.10. Ipoteze și condiții suplimentare

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții suplimentare, opinia evaluatorului fiind în concordanță cu acestea.

2.10.1. Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul de evaluare și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.

- Nu am realizat o analiză detaliată a terenului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu se poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informată despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca

valorile rezultate să conducă la estimarea valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

2.10.2. Condiții suplimentare

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară pentru informare); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcției, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea;

- 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.

- 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 proprietatea în chestiune;

- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.

- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.10.3. Ipoteze suplimentare

- Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat 34911/25.08.2022.

- Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

- Opinia evaluatorului - trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.11. Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin Extras de Carte Funciară pentru informare prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
 - Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
 - Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
 - Informații existente pe site-urile www.mercador.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din județul Suceava și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

2.12. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar (client), atrage sancțiuni.

2.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, în calitate de beneficiar și destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru proprietarii proprietății, în calitate de beneficiar și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

Partea a III-a – PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății, descrierea juridică

Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe teritoriul administrativ al județului Suceava, Comuna Grămești, zona limitrofă, spre Siret, în spatele Fabricii Tudia. Această zonă este considerată ca fiind o zonă limitrofă localității.



Accesul la amplasament se face pietonal trecand peste proprietate domeniu public al comunei Grămești. Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca relativ liniștită. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă, fiind în apropiere de alte proprietăți rezidențiale, teren plan, fără denivelari. Poluarea este relativ redusă. La data inspecției accesul la teren se poate realiza pietonal. Drumul județean care face legătura cu localitatea Siret, respectiv orașul Siret se află la cca. 100 ml de amplasamentul studiat.

Utilități :electricitate se află la cca. 20 ml.

Proprietatea are acces la căile de transport în comun-maxitaxi la cca 0,5 km. În vecinătatea imediată a proprietății imobiliare evaluate sunt amplasate proprietăți imobiliare tip terenuri libere, clădiri aparținând Fabricii de lactate Tudia.

Fondul general de proprietate asupra construcțiilor este de tip privat.

Piața imobiliară definită ca fiind "interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care

schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri” se definește pe baza tipului de proprietate prin:

- potențialul de a aduce venituri
- localizare
- caracteristicile investitorilor și chiriașilor

Proprietatea imobiliară subiect aparține aparține Comunei Grămești, domeniu privat .Este înscrisă în CF 35392 a comunei cadastrale Grămești cu număr cadastral 35392- teren intravilan, categoria arabil.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarii, proprietatea subiect nu este supusă unor restricții sau limitări deosebite, restricții, servituți, leasing, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra proprietății amintite.

Dreptul de proprietate s-a considerat, deplin, valabil și marketabil, evaluarea realizându-se în ipoteza ca nu există sarcini.

Menționăm ca am luat cunoștință de aceste aspecte, pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietar.

3.2. Istoricul proprietății

Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe teritoriul administrativ al județului Suceava, Comuna Grămești ,în planul II față de drumul DJ 35. Această zonă este considerată ca fiind o zonă limitrofă localității.

Accesul la amplasament se face pietonal. Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca liniștită. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă. Poluarea este relativ redusă. Rețelele publice de utilități se prezintă în stare bună/energie electrica/. La data inspecției accesul la teren se poate realiza pietonal. Drumul județean care face legătura cu localitatea Balcauti și Siret se află la cca. 100 ml de amplasamentul studiat.

Utilități: electricitate se află la cca.50 ml.

Proprietatea are acces la căile de transport în comun-maxitaxi. În vecinătatea imediată a proprietății imobiliare evaluate sunt amplasate proprietăți imobiliare tip terenuri libere, case.

Fondul general de proprietate asupra construcțiilor este de tip privat.

Piața imobiliară definită ca fiind “interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri” se definește pe baza tipului de proprietate prin:

- potențialul de a aduce venituri
- localizare
- caracteristicile investitorilor și chiriașilor

3.3. Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă din teren intravilan situat în sector cadastral nr. 35392, parcela 35392 în suprafață de 172 mp, categoria arabil, este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan* din Grămești, județul Suceava.

Piața acestui tip de proprietate este o *pieță locală*, specifică subpieței terenurilor agricole, localizată geografic în localitatea Grămești.

3.4. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

3.4.1. Date despre localitate și aspecte socio-economice

Date generale

Comuna Grămești se află în partea de Nord-Est a Moldovei

Zona este o zonă preponderent de proprietăți imobiliare de tip teren liber și rezidențiale.

Baza de clienți a acestei pieți o constituie persoanele cu venituri normale, venituri medii.

Date specifice

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în sector cadastral nr.35392, parcela 35392 în suprafață de 172 mp, categoria arabil, este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan* din localitatea Grămești, județul Suceava.

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip terenuri libere, situate în zona imobiliară limitrofă a comunei Grămești.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul 4.5.1. *Abordarea prin piață.*

3.4.2. Descrierea zonei

Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe teritoriul administrativ al județului Suceava, comuna Grămești, zona limitrofă, spre Siret, în planul II față de strada principală. Această zonă este considerată ca fiind o zonă limitrofăne localității.

Accesul la amplasament se face din drum amenajat-neasfaltat, trecand peste domeniul privat al comunei. Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca relativ liniștită. Amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă, linga proprietati industriale ale Fabricii de lactate Tudia.

Poluarea este relativ redusă. Rețelele publice de utilități se prezintă în stare bună-en .electrică-. La data inspecției accesul la teren se poate realiza pietonal.

Relieful proprietății este plan, iar forma parcelelor este neregulată aprox.dreptunghiulară.

Utilități . electricitate se află la cca. 50 ml.

Proprietatea are acces la căile de transport în comun.maxitaxi.

Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este mare, cca 0,5km.

În vecinătatea imediată a proprietății imobiliare evaluate sunt amplasate proprietăți imobiliare tip terenuri libere, case.

Fondul general de proprietate asupra construcțiilor este de tip privat.

Piața imobiliară definită ca fiind "interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri" se definește pe baza tipului de proprietate prin:

- potențialul de a aduce venituri
- localizare
- caracteristicile investitorilor și chiriașilor

Caracterul edilitar al zonei este de tipul terenuri libere, case unifamiliale cu regim de înălțime P.

În această zonă se află:

- Rețea de transport în comun :la o distanță de aproximativ 0,5 km
- Unități comerciale sunt situate :la distanță medie, cca 500m,
- Unități de învățământ : la distanță medie, cca 500m
- Unități medicale : la distanță medie, cca 0,8 km

3.5. Descrierea Amplasamentului

3.5.1. Descrierea terenului

Ca urmare a deplasării în teren în vederea efectuării determinărilor preevaluatorii am constatat și consemnez următoarele:

- Suprafața terenului este de 172 mp conform măsurătorilor, așa cum reiese din acte.
- Forma terenului este aprox. dreptunghiulară și nu are front la drum de acces,
- Terenul este relativ plan.
- Acesta se încadrează în categoria de folosință teren intravilan-arabil, dar cea mai buna utilizare a acestuia ar fi de teren arabil neputându-se considerat a fi teren constribil întrucât are lățime de cca 6ml.
- Terenul este plan și împrejmuț.
- Proprietatea evaluată este încadrată scriptic în categoria de folosință arabil.

3.6. Datele privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitul pe teren în anul 2022 se stabilește anual, în sumă fixă pe metru pătrat de teren, diferențiat pe zone.

Impozitul pe terenuri în anul 2022, este anual și se datorează de către contribuabilii persoane fizice pentru terenurile proprietate personală, indiferent de locul unde acestea sunt situate și destinația acestora, precum și de persoanele care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative. Pentru anul 2022, impozitul pe terenuri se calculează prin aplicarea unei cote de 0.1% asupra valorii clădirii detremintată pe baza normelor de evaluare (valori impozabile).

3.7. Analiză de piață

3.7.1. Starea pieții. Fapte curente

Piața imobiliară din comuna Grămești se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei. Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației, lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

Într-o Românie în care planurile economice se schimbă trimestrial, într-un domeniu atât de strâns legat de macroeconomie cum este cel al imobiliarelor, planurile de afaceri sunt greu de făcut. Toată lumea lucrează cu mai multe planuri de rezervă și își calculează cifra de afaceri luând în calcul cel mai grav caz cu putință. Și totuși, puțini sunt cei care cred că lucrurile ar putea să degereze până acolo unde ar fi nevoie de aplicarea celor mai pesimiste planuri.

Trebuie subliniat că există piața imobiliară, există piața agențiilor imobiliare și, desigur, putem discuta despre piața creditelor și a produselor care servesc piața imobiliară. Fiecare are segmente specifice și va avea un ritm propriu. Per total, va fi un an de acalmie și un an pregătitor pentru elementele de relansare.

Atât locuințele vechi, cât și cele noi au diferite componente. În fiecare dintre ele există componenta de lux și aceasta va avea o anumită dinamică. Va reveni ușor o cerere pentru elemente de lux din partea investitorilor care au reușit să se capitalizeze în perioada crizei și să genereze cash. În această zonă, vor fi oportunități investiționale deosebite. Ca și prognoză a prețurilor, per total, nu sunt în momentul acesta scăderi dramatice, ci mai degrabă o acalmie, de continuare a ceea ce s-a întâmplat în ultimele luni ale lui 2022.

Aici discutăm de clasa medie care continuă să fie în ușoară formare. Astfel de produse, clădiri unifamiliale, rezidențiale, dacă sunt gândite cum trebuie, se vând, mai ales dacă se

declară o transparență corectă a felului în care a evoluat prețul și cum s-a ajuns la acel preț. Chiar dacă este criză, produsele se vând, dacă există o transparență reală legată de felul în care a evoluat prețul per metru pătrat, în care se spune transparent cât a fost prețul terenului, cât au fost materialele de construcții.

O transparență totală ar trebui să includă chiar și discounturile care se aplică în cazul achiziției materialelor de construcții. Astfel, o negociere transparentă conduc la un element de succes. Lipsa transparenței, costul mare al terenurilor, din cauza faptului că au fost cumpărate când piața imobiliară era pe val, precum și felul în care s-a poziționat produsul au făcut ca multe proiecte să nu fie vandabile. Cei care au înțeles aceste aspecte sunt în piață și vând.

Fără îndoială, spun agenții imobiliari, sucevenii care au de gând să își achiziționeze un imobil, preferă vilele sau locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E, P+M în locul clasicelor apartamente. Și aceasta pentru că, spre deosebire de anii anteriori când oamenii de rând cu greu puteau visa la o casă pe pământ, acum prețurile s-au aliniat și au devenit oarecum identice cu cele ale apartamentelor. "Într-adevăr se poate vorbi de o ușoară dezmorțire a pieței imobiliare, mai ales în ultimele. A fost o perioadă foarte grea, când lucrurile pe piața imobiliară mai mult au stagnat. Acum însă e mai bine. În ultimul timp, am observat că sucevenii preferă să își cumpere vile în locul apartamentelor. și aceasta pentru că prețurile sunt aceleași.", a declarat administratorul unei agenții imobiliare din Suceava.

În prima jumătate a anului 2022, oferta de terenuri a fost generoasă în special datorită dezvoltatorilor imobiliari care, deși în trecut au achiziționat suprafețe mari de teren destinate proiectelor rezidențiale ori comerciale, încearcă acum să vândă părți din portofoliile lor cu scopul de a obține lichidități pe care să le utilizeze pentru continuarea proiectelor aflate deja în construcție sau pentru achitarea creditelor în derulare.

În condițiile în care numărul de tranzacții finalizate este redus, prețurile cerute reflectă încă o discrepanță între așteptările vânzătorilor și cele ale cumpărătorilor și nu sunt un indicator al valorii de piață a terenurilor.

În prezent, piața imobiliară din Suceava se caracterizează prin stagnare și scăderi de prețuri. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta. În aceste condiții timpul de expunere al proprietăților imobiliare oferite spre vânzare este mare, uneori chiar tranzacțiile nu mai sunt finalizate deoarece proprietarii nu renunță la prețurile exagerat de mari, în speranța că le vor vinde peste un an sau doi când piața va fi stabilizată și va avea un trend ascendent.

Piața imobiliară analizată va fi cea de teren intravilan.

Terenurile au reprezentat 10% din volumul tranzacțiilor efectuate, datorită faptului că majoritatea celor care au investit în terenuri au preferat loturi sub 1.000 mp, intravilane și cu cât mai multe utilități, aceste parcele fiind și în alți ani puține la număr. În același timp și apetitul celor care cumpărau suprafețe mari de teren, urmând a le parcela, a trage utilități și de a le trece în intravilan a fost destul de rezervatși în 2018.

Aria pieții – aria pieții imobiliare de tip teren intravilan arabil analizată este locală și cuprinde, din punct de vedere geografic, zonele specifice subpieței terenurilor intravilane arabile din comuna Grămești.

3.7.2. Oferta competitivă pe piața imobiliară din comuna Grămești

Segmentul rezidențial raportează creșteri ale numărului de noi clădiri construite, indiferent că vorbim de unități unifamiliale sau de ansambluri comerciale.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

- Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

Teren intravilan, Grămești

stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică - oferta este formată din circa 5 de terenuri intravilane; Terenurile intravilane, similare ca și amplasament, utilități, acces cu cel de evaluat se situează între 1 -2 euro/mp;

- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut) – există în număr ridicat
- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare) – sunt.

Proprietățile imobiliare analizate și luate în calcul la data evaluării sunt similare cu proprietatea ce face obiectul acestui raport de evaluare, diferențele de preț justificându-se prin: localizarea imobilelor, diferențele date de suprafața terenului aferentă fiecărei proprietăți utilizare și utilități.

Ofertă proprietăți imobiliare în aria de piață:
Comparabila 1



PRIVAT ⓘ

teo

Pe OLX din decembrie 2015
Activ azi la 17:31

☎ 074 365 4830

Trmite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Grămești,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 04 decembrie 2022



Teren intravilan 91 ari Grămești Suceava

580 €

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan; Intravilan

Suprafața utilă: 9 100 m²

DESCRIERE

Se vinde 2 parcele teren intravilan 91 ari 1 parcelă de 36 ari din care 15 ari intravilan și 21 ari extravilan acte în regulă intabulată și 1 parcelă de 55 ari intravilan acte în regulă intabulată .in com. Grămești jud.Suceava.terenurile sunt alăturate situate la șosea în fața barajului Siret.stalpul de curent se afla lângă terenuri ,conducta de apă trasă trebuie conectată. parcela are și o fântână. deschiderea totală 35.50m..acte în regulă.580 euro arul ptr intravilan și 500arul ptr. extravilan.relatii la tel 07*****70.

Teren intravilan, Grămești

Comparabila 2

Teren intravilan 36ari Grămești jud.Suceava

19 100 EUR negociabil

Suceava, Grămești [Vezi pe harta](#)

Publicat în data 22.08.2017 09:48:13



0747983470

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 52

Raportează

Costica Florescu

Descriere

se oferă la vânzare 36 ari teren intabulat 15 ari intravilan, și 21 extravilan,construibil, situat în com.Grămești jud.Suceava.terenul este situat la șosea în fața barajului Siret,are și o fântână pe el,conducta de apă este trasă trebuie conectată,stâlpul de curent este la 10m.actele în regulă.575 arul ptr. intravilan și 500 euro ptr.extravilan.

Comparabila 3

Teren intravilan Grămești jud.Suceava

575 EUR negociabil

Suceava, Grămești [Vezi pe harta](#)

Publicat în data 22.08.2017 09:47:46



0747983470

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 41

Raportează

Costica Florescu

Descriere

se vinde 91 ari teren intravilan intabulat 71 ari intravilan și 20 ari extravilan în com.Grămești jud.Suceava.terenul este la șosea în fața barajului Siret.deschidere 35.50m și este alcătuit din 2 parcele,1 parcela de 36 ari și 1 parcela de 55 ari cu intabulări separate.. pe teren este și o fântână și 30 pomi fructiferi,conducta de apă trebuie conectată ,stâlpul de curent la 10m.acte în regulă.575 euro arul intravilan și 500 euro arul extravilan.

Comparabila 3

Casa Siret - Gramesti Rupturi jud. Suceava

📍 Siret, Suceava

25,000 EUR

0 EUR / mp

2,9eur/mp

Casa Gramesti, zona Rupturi, 5 km de orasul Siret, pe malul lacului de acumulare.

Casa are WC cu apa curenta, calorifere in fiecare camera incalzite pe lemne de la soba.

Garaj + anexa magazie mare.. Curte 7 ari si 7900mp teren arabil in intravilanul satului (langa casa).

3.7.3. Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară din comuna Grămești

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieții: vârsta medie a populației este 40-60 de ani, și majoritatea provin din familii relativ mici de 3-4 membri. În privința potențialului uman, se observă o creștere a numărului de locuitori ai zonei, printr-o mișcare a populației de la oraș spre zone periferice datorită atragerii acestora de terenuri libere construibile, situate în zone liniștite, spre iazuri, pădure, pentru construcții de locuire sau agrement și de terenuri situate în zone puternice de dezvoltare a comerțului și prestărilor de servicii, pentru privatizare.
- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii, cheltuielile pentru achizițioana acestui tip de proprietate fiind medii. Foarte multi dintre sucevenii din clasa de mijloc și-au construit în ultimii ani case în comunele mărginașe, de aceea, realizarea rețelelor de utilități, trebuie să fie o prioritate pentru autorități.
- Raportul între proprietari și chiriași: locuințele în zona analizată sunt locuite de către proprietari;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o proprietate să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedent;
- Grad de poluare: nivelul foarte redus al poluării.

3.7.4 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o **pieță a cumpărătorului**.

În noile condiții, echilibrul între cerere și ofertă putându-se realiza la un nivel scăzut și doar pentru locuințele vechi, al căror preț va scădea mai accentuat.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

În aceste condiții, stocurile de locuințe noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

Terenurile sunt tranzacționate la prețuri diferite în funcție de destinație (arabil), suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **1-2 euro/mp** în Grămești.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

La nivelul zonei, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională în ceea ce privește terenurile libere, nici de un echilibru al acesteia întrucât nu se efectuează tranzacții regulate și care să ofere suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de proprietăți. Piața este conjuncturală.

Problema care afectează echilibrul pieței este dificultatea de finanțare a achizițiilor de proprietăți, în condițiile actuale în care rata dobânzii este încă ridicată, dar și datorită condițiilor economice actuale. Aceasta se reflectă în valoarea și volumul tranzacțiilor. Se constată astfel, un dezechilibru al pieței, în favoarea ofertei, fără tendința de creștere în favoarea cererii.

Se poate aprecia ca această piață este oarecum "turbulentă", nu este eficientă, iar influențele pe care le are mediul economic asupra acesteia sunt greu de cuantificat. Astfel, influența modificărilor cursului de schimb Leu-Euro sau a altor modificări ale evoluției economice nu se reflectă liniar în evoluția pieței imobiliare care în unele perioade poate suferi chiar o scădere în contextul în care leul se depreciază, cea mai importantă influență fiind cea a stării economiei.

În aceste condiții, având în vedere și caracteristicile acestui tip de tranzacții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, în special în cazul acestui tip de proprietăți.

Piața imobiliară este încă în așteptare și staționare. N-o putem numi, la ora actuală, nici piață în declin deoarece pe o piață în declin diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și de o scădere a prețurilor.

Este totuși posibil - în opinia specialiștilor - ca după o perioadă de tatonare și așteptare, piața imobiliară să devină din nou activă, fapt care va depinde și de politica de creditare bancară în domeniul creditului ipotecar.

O piață imobiliară este ciclică caracterizându-se prin expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare.

Este dificil de estimat echilibrul pieței în condițiile lipsei tranzacțiilor coroborat cu un număr foarte mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile (natura tranzacțiilor, licitații, falimente).

Partea a IV-a- ANALIZA DATELOR ȘI A CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. **Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de

construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).

3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legale și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

4.2. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber s-au avut în vedere următoarele **alternative**:

Utilizarea I – teren arabil

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului liber o constituie terenul arabil deoarece are valoarea reziduală a terenului maximă – 1,2 EURO/mp.

4.4. Concluzii CMBU

Din analiza CMBU prezentată la capitolul 4.2. rezultă că terenul considerat liber are valoare reziduală maximă dacă pe el se află aratura.

Din datele prezentate la capitolele 4.2 și 4.3, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă deoarece din valoarea de piață rezultă cea mai mare valoare comparativ cu imobilele la care apar cheltuieli de conversie.

4.5. Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost utilizate trei abordări:

1. **Abordarea prin piață** : a fost întocmit un tabel referitor la tranzacțiile încheiate și ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca

Teren intravilan, Grămești

fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

2. *Tehnica extracției*: valoarea terenului se determină prin diferența dintre prețul de vânzare total al proprietăților comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net. Pentru estimarea valorii terenului s-a folosit tehnică alternativă-extracția de pe piață, în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimate prin metoda costului de reconstrucției net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

4.5.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea depiață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este pregătit pentru aratura. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului. Cea mai bună utilizare a sa este de teren arabil.

Evaluarea amplasamentului este efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau oferite, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect:

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr t	Criteriile și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale	Integrale	Integrale
2	Restricții legale	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
3	Condiții de finanțare	Normale	Similare	Similare	Similare
4	Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale
5	Condițiile pietei	Present	Actual	Actual	Actual
6	Localizare	Intravilan arabil Grămești în spate la Tudia	Intravilan limitrof Grămești la sosea cu fântână	Intravilan Limitrof spre Siret șă baraj la șosea	Intravilan limitrof, spre Siret la șosea
7	Caracteristici fizice				
A	Suprafața (mp)	172	1500	5.500	8.600
B	Forma raport front/adâncime	Regulate	Regulate	Regulate	Regulate
C	Front stradal-aprox:	-	20	35	25
D	Topografie	plan	plan	Panta moderată	Plan
8	Utilități (enel/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	La 50 m/nu / nu / nu / nu / nu	La limita /da / nu / nu / nu / nu	La 100 m/da / nu / nu / nu / nu	La limita /da/ nu / nu / nu / nu
9	Zonare	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
10	Cea mai bună utilizare	Residential	Residential	Residential	Residential

Teren intravilan, Grămești

Preț total (EURO)		8,700	31.350	25.000
Preț/mp (EURO)		5,8	5,7	2,9

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Elemente de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Intravilan arabil Gramești in spate la Tudia	Intravilan limitrof Grămești la sosea cu fantană	Intravilan Limitrof spre Siret și baraj la șosea	Intravilan limitrof , spre Siret la șosea
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	172	1500	5.500	8.600
PREȚ de OFERTĂ / VÂNZARE EUR		8.700	31.350	25.000
Prețul de OFERTĂ / Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 5,8	€ 5,7	€ 2,9
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0,6	-0,6	-0,3
Pret de vanzare corectat		5,2	5,1	2,6
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,2	€ 5,1	€ 2,60
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,2	€ 5,1	€ 2,60
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau				

Teren intravilan, Grămești

procentuala				
Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€5,2	€ 5,1	€ 2,6
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,2	€ 5,1	€ 2,6
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,2	€ 5,1	€ 2,6
LOCALIZARE				
Localizare	Intravilan arabil Gramești in spate la Tudia	Intravilan limitrof Grămești la sosea cu fantană	Intravilan Limitrof spre Siret și baraj la șosea	Intravilan limitrof , spre Siret la șosea
Corecția unitara sau procentuala		-30%	-30%	-20%
Corecție totala pentru localizare		-€ 1,6	-€ 1,5	-€ 0,8
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,6	€ 3,6	- 1,80
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	172	1500	5.500	8.600
Corecția unitara sau procentuala		-25%	-25%	-25%
Corecție totala pentru dimensiuni		-€ 0,9	€ 0,9	€ 0,5
Formă,Front stradal -	Regulată 0	neregulata 20m	Regulată 30,00	Regulată 25,00
Corecția unitara sau procentuala		-30%	-20%	-10%
Corecție totala pentru formă și front stradal		-€ 1,1	-€ 0,7	-€ 0,2
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitara sau procentuala		+0%	0,0%	0%
Corecție totala pentru topografie		-€ 0	€ 0	€ 0
Preț corectat (EUR/mp)		€ 1,6	€ 2	€ 1,1

Teren intravilan, Grămești

UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / telefonie / alte)	La 50nu/nu/la nu/nu/nu	La 10/nu/nu/nu/nu/nu	La limita/nu/nu/nu/n u/nu	La limita/nu/nunu /nu/nu
Corectie unitara sau procentuala		-20%	-30%	-10%
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0,3	-€ 0,6	-€ 0,1
Preț corectat (EUR/mp)		€ 1,30	€1,40	€ 1,0
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie unitara sau procentuala		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Corecție totala pentru zonare		-€ 0,30	-€ 0,30	€ 0,20
Preț corectat (EUR/mp)		€ 1	€ 1,1	€ 0,8
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	arabil	rezidential	rezidential	Rezidențial
Corectie unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20,00%
Corecție totala pentru cea mai bună utilizare		-€ 0,20	-€ 0,25	-€ 0,20
Preț corectat		€ 0,8	€ 0,85	€ 0,60
Preț corectat (Eur/mp)		€ 0,8	€ 0,85	€ 0,60
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 4,8	-€ 4,85	-€ 2,3
	(procentual)	-84%	-84%	- 79%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 4,8	€ 4,85	€ 2,3
	(procentual)	84%	84 %	79 %
Suprafață	172			
Opinie / mp	€ 0,6			
Valoare estimată EURO	103			
Valoare RON	508			
Curs valutar	4,9314			
Data evaluării	14 decembrie 2022			

Corecțiile aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate – teren în suprafață de 172 mp sunt următoarele:

1. Dreptul de proprietate transmis

Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate, Proprietatea subiect este ocupată de proprietar. Proprietățile caomabile sunt libere la vânzare. Astfel, corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerate liberă la vânzare.

2. Condiții de finanțare

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți similar datorită aranjamentelor financiare diferite: credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate. Proprietățile au aceleași condiții de finanțare (capital

propriu, nu capital împrumutat), ceea ce înseamnă o corecție nulă.

3. Condiții de vânzare

Reflectă motivațiile vânzătorului și/sau a cumpărătorului de a vinde/cumpăra proprietatea. Toate comparabilele au condiții de vânzare la piață, ceea ce înseamnă o corecție nulă.

4. Condiții de piață

Corecția pentru condițiile de piață va fi -10%. Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de 10% a fost stabilit în baza datelor furnizate de proprietari. De altfel, explicația ar fi și logică, trendul pieței este în continuare în ușoară scădere, mulți cumpărători devenind foarte atenți la ceea ce cumpără, iar la teren neconstruit vânzătorii sunt mult mai dispuși a lăsa din preț decât la teren construit unde s-a investit multă muncă și bani.

5. Localizare

Se referă la interesul pe care îl prezintă zona de situare și care poate prezenta fluctuații chiar în cadrul unei zone de sine stătătoare.

În cazurile analizate comparabilele A, B, C au localizare superioară față de proprietatea evaluată, -30%, -30%, -20%.

6. Suprafață

S-au efectuat corecții pentru comparabilele, întrucât au suprafețe mai mari ca proprietatea subiect, iar din analiza de piață s-a constatat că terenurile care au suprafață mai mari se vând la prețuri unitare mai mici decât terenurile cu suprafețe mai mici. -25%, -20%, -25%.

7. Deschidere

Un teren se consideră optim pentru o proprietate unifamilială, dacă raportul între lungimea de la fațadă/adâncime este situat în intervalul $\frac{1}{4}$ sau $\frac{1}{3}$. S-au efectuat corecții pentru comparabilele 1,2,3 și 4, acestea având un raport al laturilor superior față de cel al terenului evaluat. Pentru diferența dintre raportul laturilor proprietății subiect și raportul laturilor proprietății comparabile s-a estimat o corecție de 4% pentru un întreg ($1/1$).

Proprietatea A are o forma neregulată, deci corecția va fi de -30%, -20%, -10%.

8. Utilități

S-au aplicat corecții asupra comparabilelor A, B și C întrucât nu au aceleași utilități spre deosebire de proprietatea subiect. -20%, -30%, -10%.

9. Topografie

S-a aplicat o corecție de asupra comparabilei A -30%, -20%, -10%.

10. Utilizarea terenului

Atât terenul subiect, cât și terenurile comparabile nu au aceeași utilizare, ceea ce înseamnă corecție -20%, -20%-20% pentru A, B, și C.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei C deoarece terenului C i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de **103 EURO (508 RON)**.

În consecință, valoarea totală estimată a terenului supus evaluării este de 508 Lei.

Valoarea terenului estimată prin metoda comparațiilor directe

$V_{\text{unitară teren metoda comparațiilor}} = 0,6 \text{ EUR/mp}$

$V_{\text{teren metoda comparațiilor}} = 103 \text{ EUR (echivalent 508 Ron)}$

4.6. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

În urma aplicării metodelor descrise în acest raport rezultatele (rotunjite) sunt:

Metoda comparației vânzătorilor

V_{teren metoda comparațiilor} = 508 lei (103 euro)

Ca urmare a investigațiilor și analizelor mele având în vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia și cantitatea de informații) și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare), **valoarea de piață a proprietății „Teren intravilan” situat în comuna Grămești, județul Suceava, la data evaluării (14.12.2022) este de 508 Lei, obținută cu abordarea prin metoda comparațiilor.**

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

• *s-a ales valoarea rezultată din abordarea cu metoda comparațiilor, prin prisma datelor analizate ce au un grad ridicat de credibilitate, comparabilele fiind proprietăți cu caracteristici similare, cu amplasament alăturat, cu puține corecții și cantitate de informații corespunzătoare pentru analiză.*

- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a ținut seama de starea fizică a proprietății imobiliare, de destinația acesteia;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
- situația actuală a proprietății și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și de modalitățile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

4.7. Calificările evaluatorului

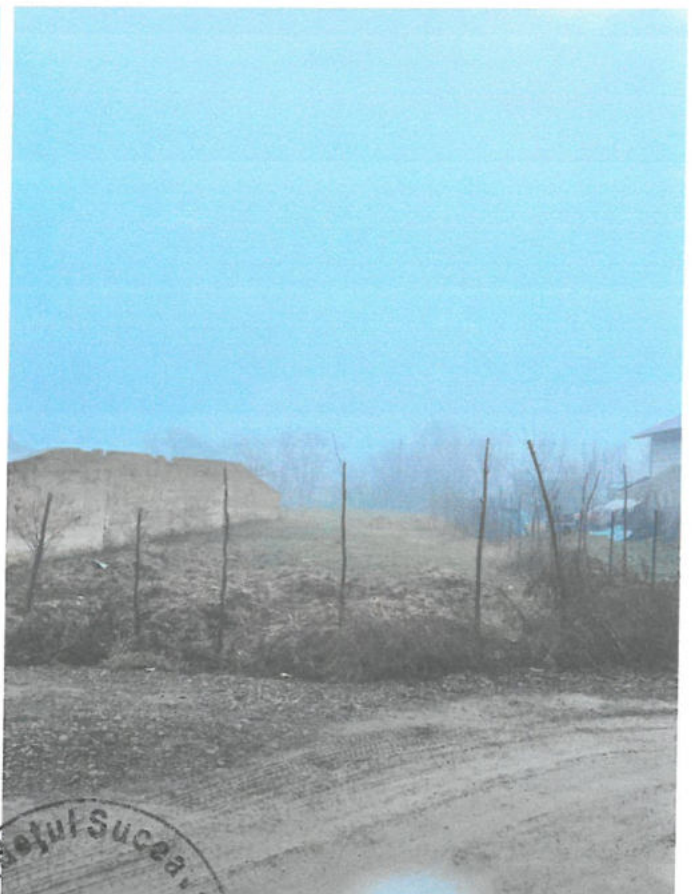
Ec. Carmen Laura OHMT, este absolventa a Universității „Al.I.Cuza” – Iași. A urmat cursul: “Expert Evaluator De Proprietăți Imobiliare”, organizat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

PARTEA a-V-a
ANEXE

Teren intravilan Grămești



Teren intravilan Grămești



~~PRESEDINTE DE SEDINTA
STRAȚUSCII DANUT-GHEORGHE~~

Județul Suceava
Consiliul Local
Comuna Grămești

Confirsemnează
Secretar general
Ticu Leonu Ciprian-Solin