

RAPORT DE EVALUARE

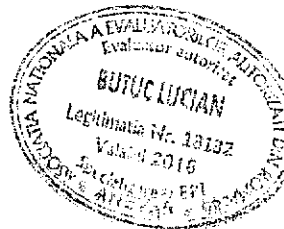
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Teren Pășune Comunală -
Extravilan Com.Găgești
jud. Vaslui

"Teren Pășune Comunală 158,4841 Ha"
Categorie III – parcele cu suprafețe mai mari de 40 Ha

PROPRIETAR: PRIMĂRIA COMUNEI GĂGEȘTI
CLIENT: PRIMĂRIA COMUNEI GĂGEȘTI
UTILIZATOR: PRIMĂRIA COMUNEI GĂGEȘTI

Data evaluării: **Decembrie 2018**
Nr. inreg. 0188/10.12.2018
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**
Membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132

Tel: 0753 700 856



Raportul de evaluare nu poate fi copiat, folosit în alte scopuri decât cel declarat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

CUPRINS

1. **TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII**
 - 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
 - 1.2 Identificarea clientului și a orărilor utilizatori desemnați
 - 1.3 Scopul evaluării
 - 1.4 Identificarea activului supus evaluării
 - 1.5 Tipul valorii
 - 1.6 Data evaluării
 - 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
 - 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
 - 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale
 - 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
 - 1.11 Declararea conformității de evaluare cu SEV
 - 1.12 Descrierea raportului
 - 1.13 Riscul de garanție
2. **PREZENTAREA DATELOR**
 - 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
 - 2.2 Identificarea componentelor nonimobiliare
 - 2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate
 - 2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren
 - 2.5 Date privind impozitele și taxele
 - 2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
 - 2.7 Conduziile analizei proprietății
3. **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE**
 - 3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței
 - 3.2 Fapte curente
 - 3.3 Analiza cererii solvabile
 - 3.4 Analiza ofertei competitive
 - 3.5 Analiza echilibrului
 - 3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare
 - 3.7 Conduzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață
4. **EVALUAREA**
 - 4.1 Valoarea terenului
5. **ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**
6. **CONCESIUNEA**
7. **ANEXE**
 - 7.1 Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)
 - 7.2 Fotografii și copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate

1. TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentă evaluare este realizată de către evaluator autorizat BUTUC LUCIAN, membru ANEVAR

- inginer, absolvent al Facultății de Mecanică din cadrul „Universității Gh. Asachi”, Iași, promoția 2007;
- auditor energetic pentru clădiri, grad. profesional I (construcții și instalații), atestat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice – 2013;
- **absolvent al cursului „Evaluări de bunuri imobiliare” martie-iunie 2014, organizat de ANEVAR Iași**

Proprietatea a fost inspectată parțial de către evaluator BUTUC LUCIAN în prezența reprezentantului primăriei, d-l. Stupu Costica; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare “calitățile” și “defectele” care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa, destinatarului revenindu-i sarcina de a stabili dacă bunul evaluat este corespunzător pentru a fi acceptat ca garanție

Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2 Identificarea clientului și a orcăror utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv PRIMĂRIA COMUNEI GAGEȘTI, în calitate de Client.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport îl reprezintă evaluarea dreptului deplin de proprietate și informarea proprietarului asupra valorii probabile de piață a proprietății în vederea concesiunii. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4 Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară:

- TEREN EXTRAVILAN PĂȘUNE COMUNALĂ, COM. GAGEȘTI, JUD. VASLUI
 - **Pășune Comunală 158,4841 Ha (Categoriea III, parcele mai mari de 40 Ha)**

T8 P262,292,23,321,328,335,336,316,329 – **158,4841 Ha**

Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind deplin.

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate.

1.5 Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

suma estimată pentru care un activ (sau 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

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica conducerile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întregă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4.46480 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 10.12.2018, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întregă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada decembrie 2018; data evaluării este 10.12.2018; cursul valutar valabil la această dată este 4.6480 RON pentru 1 EUR; data raportului este 10.12.2018.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile; cu ocazia inspecției;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.
- Evaluatorului i s-au pus la dispoziție toate documentele necesare stabilirii dreptului de proprietate(acte de proprietate, schite cadastrale, plan de amplasament, extrase de carte funciară)

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - scopul evaluăriiResponsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- documente ce atestă dreptul de proprietate, schițe cadastrale, extras de CF
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară regională, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date despre prețuri publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

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. 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;

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

A. 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 și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul nu a examinat toate parcelele. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele parcelelor așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate

invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația cadastrală și acte de proprietate asupra imobilului. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafeța și limita proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor proprii efectuate asupra construcțiilor. Măsurătorile efectuate sunt doar pentru scopul evaluării și nu țin loc de documentație cadastrală. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală ; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Accesul se realizează din drumuri de exploatare, se consideră că aceste căi de acces (fiind prevăzute în documentația cadastrală în mod expres cu această destinație) vor fi menținute și după transferul proprietății.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar 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 a avut la dispoziție acte de proprietate și schițe cadastrale.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- 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. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea clădirii în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- 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-au considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Proprietatea imobiliară aparține Consiliului Local Gagești, în domeniul privat, prin hotărâre de consiliu local.

B. Ipoteze speciale

- Evaluatorul nu a putut examina toate parcelele, accesul fiind restricționat de vremea nefavorabilă.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, 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 cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11 Declaraarea conformității de evaluare cu SEV

Standardele generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general).
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102).
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.13 Riscul de garanție

Acesta este reprezentat de apariția unor dificultăți de valorificare a bunului adus în garanție.

Riscuri generale ale pieței definite

În contextul riscurilor generale legate de continuarea tendinței de ușoară creștere a pieței specifice și de limitare a creditării de către instituțiile financiare a unui segment semnificativ din potențialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată exista un risc diminuat datorat caracteristicilor pieței specifice (clădiri de locuit situate în centrul municipiilor) și continuării trendului de evoluție în ușoară creștere a prețurilor clădirilor de locuit.

Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

- Referitor la **„activitatea curentă și tendințele pieței relevante”** – piața relevantă al proprietății evaluate, în stadiul ei actual, este mediu segmentată, dinamică în ușoară creștere
- Referitor la **„cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”** – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietățile imobiliare similare cu cea evaluată, localizate în aceeași zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta; în prezent, cerea curentă este la un nivel mediu și estimăm că pe termen scurt și mediu ea va urma aceeași tendință.
- Referitor la **„cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări”**, luând în considerare localizarea, precum și solicitările pieței, nu se pot identifica utilizări alternative.
- Referitor la **„vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia”**
- Referitor la **„impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului”**, – Riscuri generale ale pieței definite – de mai sus, nu mai există și alte riscuri
- Referitor la **„abordarea valorii a cărei indicație a fost adoptată și gradul de fundamentare al acesteia cu informații de piață”** predizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piață, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

Riscuri ce decurg din considerarea ipotezelor speciale

- Nu există

Concluzii

Imobilul evaluat este de natura terenurilor de tip pasune. Din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a utilizărilor acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Pasunea comunală se afla în domeniul privat al Comunei Găgești, jud. Vaslui, prin Anexa nr.1 a HCL nr.48/31.05.2018

Pășune Comunală 158,4841 Ha (Categoriea III, parcele peste 40 Ha)

2.2 Identificarea componentelor non-imobiliare

Nu au fost identificate componente non-imobiliare.

2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Comuna Găgești este situată în Regiunea de Dezvoltare Nord-Est, în partea de sud-est a județului Vaslui, în depresiunea Elanului, la 15 km nord de orașul Murgeni. Este formată din 5 sate, iar din punct de vedere administrativ face parte din județul Vaslui. În vecinătatea comunei Găgești se situează comunele Roșiești și Vuțcani la nord, comuna Fălciu la est, orașul Murgeni la sud și comunele Șuletea și Vișoara la vest.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua telefonică sunt asigurate în toate zonele. Zona este una dedicată terenurilor extravilane libere.

2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

În zonă nu sunt prezente utilități.

2.5 Date privind impozitele și taxele

Evaluatorul analizând zona și piața locală, menționează impozitul și taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pieței și ca nu există niciun avantaj sau dezavantaj în ceea ce privește taxele și impozitele locale, prin urmare valoare de piață opinată în cadrul raportului nu este influențată de acestea.

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Terenul se afla în domeniul privat al Primăriei com. Găgești prin HCL 48/31.05.2018.

2.7 Concluziile analizei proprietății

Proprietatea analizată este de tip terenuri extravilane tip pasune. Terenurile sunt situate pe toată suprafața comunei Găgești. Caracteristicile proprietății analizate, conferă acestora deopotrivă avantaje și dezavantaje; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), acestea s-ar situa în zona inferioară a lui.

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una extinsă, fiind delimitată de terenurile extravilane de tip pasune din România.

3.2 Fapte curente

3.3 Analiza cererii solvabile

Analiza cererii s-a bazat pe recunoașterea utilizatorilor potențiali.

- *gradul de ocupare a terenurilor în zona* – din analiza pieței, gradul de ocupare este de 70%.

- *urbanism* - terenurile sunt amplasate în extravilanul com. Gagești

- *accesibilitatea* - accesul se face din str. Drum de exploatare

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere. Solicitățile vin din partea persoanelor care doresc să investească în producție, etc. Tranzacționarea unor proprietăți precum cea evaluată a cunoscut o ușoară stagnare în jud. Vaslui

Cererea de proprietăți similare putem spune că este în scădere ușoară;

3.4 Analiza ofertei competitive

Oferta competitivă s-a axat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției zonei, prin consultarea registrelor din cadrul Primăriei, cu autorizațiile eliberate în ultimii ani, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare din presa. Oferta pentru terenuri extravilane de tip pasune din România este una medie.

3.5 Analiza echilibrului

Prin analiza cererii și ofertei, am constatat că cererea pentru cumpărare este mai mică sau cel mult egală decât oferta de cumpărare, datorită crizei economice dar și a înăsprii condițiilor de acordare a creditelor de către bănci.

Piața nu este în echilibru și nu îndeplinește condițiile unei piețe active.

Având în vedere cele prezentate, la nivelul localității Tăcuta, există un dezechilibru între cerere și ofertă în ceea ce privește proprietăți similare cu cea de evaluat.

Există posibilitatea atingerii unui echilibru între cerere și ofertă rezultând posibilitatea stabilizării/așezării prețurilor și chiriei dar condiționările de conjunctură și dinamica politică și implicit economică la nivel național dar și european sunt majore și la un orizont de așteptare temporal mediu.

3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) – utilizarea probabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care trebuie să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber presupune că terenul este liber, sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

După cum valoarea proprietății construite (în situația de la data evaluării) este mai mare decât valoarea amplasamentului considerat că fiind liber, analiza CMBU se va efectua în ipoteza terenului liber. De asemenea având în vedere condițiile date, consider că este puțin probabil (chiar improbabil), ca proprietatea

imobiliară subiect să fie supusa unor modificari într-un interval de timp care să afecteze premisele prezentei evaluări și de aceea analiza celei mai bune utilizări se va limita doar la cea pentru proprietatea liberă.

Pornind de la definiția celei mai bune utilizări, pentru acest tip de construcție nu putem identifica decât o singură utilizare, și anume cea existentă: proprietăți imobiliare de tip teren extravilan pasune.

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

- a) permisă legal
- b) posibilă fizic
- c) fezabilă financiar
- d) maximum productivă

a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările menționate mai sus sunt permise legal - nu încalcă norme de urbanism sau de mediu.

b) Posibilă fizic

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre terenuri extravilane tip pasune și arabil.

c) Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Utilizarea ca și pasune este fezabilă financiar, întrucât produce un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea terenului.

d) Maximum productivă

Utilizarea propusă, cea de construcție, este fezabilă financiar și este unică, deci maxim productivă.

Practic, ținând cont de tipul proprietății, amplasarea acesteia, utilitatea și natura imobilului, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea existentă, adică de teren extravilan tip pasune și de continuare a utilizării curente.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Analizele realizate au evidențiat faptul că proprietatea imobiliară de tip terenuri extravilane de tip pasune se află în cea mai bună utilizare a lui, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

4. EVALUAREA

4.1 Valoarea terenului

Valoarea de piață a terenului se determină în conformitate cu standardele și normele ANEVAR.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), abordarea prin venit și abordarea prin cost. În total sunt șase tehnici de evaluare a terenului liber:

- *Comparația directă*

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. În această metodă sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, unități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

- *Alocarea*

Tehnica alocării se folosește atunci când evaluăm terenuri libere din localitățile urbane cu dezvoltare imobiliară intensă. Acestea pot fi atât de rare, încât valoarea lor să nu poată fi estimată prin comparație directă. În mod similar, vânzările terenurilor libere din mediile rurale îndepărtate pot fi întâlnite foarte rar și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

- *Extracția de pe piață*

Tehnica extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimate prin metoda costului de reconstrucție net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Vânzările din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.

- *Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului*

Tehnica reziduală a terenului poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această tehnică se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției. Tehnica se folosește atunci când valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul net operațional anual generat de proprietate este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi extrase de pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție.

- *Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare*

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică domeniul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare.

- *Analiza fluxului de numerar actualizat: analiza parcelării și dezvoltării*

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat. Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață cu durată scurtă de timp pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

În cazul terenului nostru, vom folosi **comparația directă**.

Pentru această metodă, am întocmit tabelul prezentat mai jos, în care se găsesc 3 comparabile. Aceste comparabile au fost alese de pe diferite site-uri de specialitate în domeniul vânzării/cumpărării de terenurilor intravilane. Informația a fost verificată la fiecare în parte, atât telefonic cât și la fața locului.

În urma convorbirii telefonice cu toți cei șapte proprietari, am ajuns la concluzia că marja de negociere este de cca 10%.

În urma analizei de piață am obținut următoarele comparabile:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Proprietăți comparabile		
			Comparația A	Comparația B	Comparația C
0	Tipul comparabilei		oferta prezenta	oferta prezenta	oferta prezenta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	nu	nu	nu	nu
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Com. Găgăeni, jud. Vrancea	Com. Vela, jud. Dolj	Com. Poduri, jud. Bacău	Com. Corodesti, jud. Iași
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (Ha):	188,48	8,30	1,13	7,00
	Forma, raport front / adâncime:	regulată	regulată	regulată	regulată
	Front stradal - aprox.:	nu se aplică	nu se aplică	nu se aplică	nu se aplică
	Topografie:	plan/inclinat	plan/inclinat	plan/inclinat	plan/inclinat
	Construcții demontabile:	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / telecomunicații)	nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu
9	Zonare:	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
10	Cea mai bună utilizare:	extravilan - pasune	extravilan - pasune	extravilan - pasune	extravilan - pasune
	Pret total (EUR)		14,110	1,101	9,688
	Pret / Ha (EUR)		1700	974	1384

TABEL - COMPARATIA DIRECTA

TABEL - COMPARATIA DIRECTA				
Elementul de COMPARATE	Proprietatea evaluată	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Com. Gagești, jud. Vaslui	Com. Valea, jud. Dolj	Com. Poduri, jud. Bacău	Com. Corodășii, jud. Iași
Identificare				
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața (Ha)	138,48	8,30	1,13	7,00
PREȚ VÂNZARE EUR		14.110	1.101	1.888
Preț de Vânzare (EUR/ha) - cotație de comparație		€ 1.700,00	€ 974,00	€ 1.268,00
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabilă		oferta prezenta	oferta prezenta	oferta prezenta
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		-170,00	-97,40	-138,40
Preț de vânzare corectat		1.530,00	876,60	1.245,60
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/ha)		€ 1.530,00	€ 876,60	€ 1.245,60
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	nu	nu	nu	nu
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/ha)		€ 1.530,00	€ 876,60	€ 1.245,60
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/ha)		€ 1.530,00	€ 876,60	€ 1.245,60
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/ha)		€ 1.530,00	€ 876,60	€ 1.245,60
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale prețelor		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/ha)		€ 1.530,00	€ 876,60	€ 1.245,60
6 LOCALIZARE				
Localizare	Com. Gagești, jud. Vaslui	Com. Valea, jud. Dolj	Com. Poduri, jud. Bacău	Com. Corodășii, jud. Iași
Corecție unitară sau procentuală		-10,0%	-5,0%	-10,0%
Corecție totală pentru localizare		-€ 153,00	-€ 43,63	-€ 124,56
Preț corectat (EUR/ha)		€ 1.377,00	€ 832,97	€ 1.121,04
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a) Marime (dimensiune) - HA	40,00,30,0768,26,00,20,00,27,46,0,00,22,1093,35,4554,28,00,24,0,0,23,4152	8,30	1,13	7,00
Corecție unitară sau procentuală		40%	40%	40%
Corecție totală pentru dimensiuni		€ 550,80	€ 333,11	€ 448,42
b,c) Forme (raport dimensiuni) și front la stradă	regulată nu se aplică	regulată nu se aplică	regulată nu se aplică	regulată nu se aplică
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru forme și front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e) Topografie	plan/inclinat	plan/inclinat	plan/inclinat	plan/inclinat
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (plan/inclinat, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
f) Construcții demontabile	nu	nu	nu	nu
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/ha)		€ 1.927,80	€ 1.165,88	€ 1.569,46
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termocare / altele)	nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/ha)		€ 1.927,80	€ 1.165,88	€ 1.569,46
9 ZONAREA				
Zonare - destinația legală permisă	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/ha)		€ 1.927,80	€ 1.165,88	€ 1.569,46
10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	extravilan - pasune	extravilan - pasune	extravilan - pasune	extravilan - pasune
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 1.927,80	€ 1.165,88	€ 1.569,46
Preț corectat (Eur/ha)				
	(absolut)	€ 397,80	€ 289,28	€ 323,86
Corecție totală netă	(procentual)	26,0%	33,0%	26,0%
	(absolut)	€ 703,80	€ 376,94	€ 572,98
Corecție totală brută	(procentual)	46,0%	43,0%	46,0%

Suprafața	138,48	Ha
	€ 1.165,88	eur/ha
	184,777	eur
OPINIE (notar)	4118,1	ron/ha
	567,42	ron

Curs Eur / Ron	4,6480
Data	10.12.2018

Corecții aplicate:

Corecția pentru ofertă

S-au corectat Comparabila A,B,C cu -10% reprezentand marja de negociere pentru suprafetele parcelor.

Drept de proprietate

Nu s-au aplicat corecții.

Restricții legale

Nu s-au aplicat corecții.

Condiții de finanțare

Nu s-au aplicat corecții.

Condiții de vânzare

Nu s-au aplicat corecții.

Condiții de piață

Nu s-au aplicat corecții.

Localizare

S-a aplicat o corectie de -10% pentru Comparabila A,C deoarece se afla intr-o zona mai buna decat proprietatea subiect. Pentru Comparabila B, s-a aplicat o corectie de -5%, pentru ca se afla intr-o zona mai buna decat proprietatea subiect, dar mai defavorizata fata de celelalte doua comparabile.

Caracteristici fizice – dimensiune teren

S-a aplicat o corectie de -40% pentru Comparabilele A,B si C, deoarece au o suprafata mai mica compacta fata de proprietatea subiect.

Caracteristici fizice – forma(raport dimensiuni) și front la stradă

Nu s-au aplicat corecții.

Caracteristici fizice - topografie

Nu s-au aplicat corecții.

Caracteristici fizice – construcții demolabile

Nu s-au aplicat corecții.

Utilități disponibile

Nu s-au aplicat corecții.

Zonarea

Nu s-au aplicat corecții.

Cea mai bună utilizare

Nu s-au aplicat corecții.

După aplicarea tuturor corecțiilor, am ales Comparabila cu corecția totală brută procentuală cea mai mică, astfel rezultând **Comparabila B**.

Preț teren/Ha = 1.166 € / Ha

Valoare pasune 158,4841 Ha x 1.166 Euro = 184.777 Euro = 858.842 Ron



5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piață a proprietății subiect s-a determinat în conformitate STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2018 care include: Standardul Internațional de Evaluare, SEV 100– Cadrul general, SEV 103– Raportarea evaluării, Standardul SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară, prin aplicarea metodei costului de înlocuire, singura relevantă.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Scopul prezentului raport îl reprezintă estimarea valorii de piață a bunului mobil pentru informarea proprietarului asupra valorii conform codului fiscal și a legislației în vigoare, în vederea impozitării.

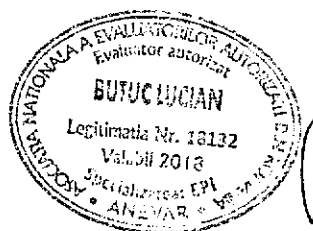
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb RON/EUR considerat este de **1Euro = 4,6480 RON**;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **decembrie 2018**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai jos nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Valoare teren extravilan tip pasune:

Preț teren/Ha = 1.166 € / Ha
Valoare pasune 158,4841 Ha x 1.166 Euro =
184.777 Euro = 858.842 Ron

Evaluator
BUTUC LUCIAN



6. CONCESIUNEA

Chirie (concesionare) Teren extravilan tip pasune:

Pentru stabilirea chiriei(concesionarii) s-a folosit metoda capitalizarii directe, in conditiile de ocupare de 70%(stabilita in urma investigarii pietei) si cheltuieli 0 lei, cu o rata de capitalizare de 6%(in urma studierii pietei din jud.Vaslui)

Rata de capitalizare(6%) = **VNE**(venit net din exploatare) / Val. De piata

6% = **VNE** / 184.777 E , rezulta **VNE = 11.087 Euro**

VBE = 70%(grad de ocupare) din **VNE** , rezulta ca **VBE = 7.761 Euro**

VBE(Venit brut efectiv) = **VBP**(venit brut potential), deoarece avem cheltuieli 0.

VBP = 7.761 Euro

VBP = chiria lunara x suprafata(Ha) x 12 luni

7.761 Euro = chiria lunara x 158,4841 Ha x 12, rezulta o chirie lunara de **4.1 Euro/Ha/luna**

Concesiunea pentru teren extravilan tip pasune, cu suprafete mai mari de 40 Ha este:

Chirie lunară = 4.1 Euro/Hectar/lună = 19.05 Ron/Hectar/lună

Chirie anuală = 49,20 Euro/Hectar/an = 228,60 Ron/Hectar/an



7. ANEXE

7.1 Date de piața(tranzacții, oferte, etc.) -comparabile teren intravilan jud. Vaslui:

COMPARABILA A



1 700 €

Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0765 523 555

Craiova, judet Dolj
Vezi pe harta



Bogdan Baragan

Raspunde rapid

Pe site din Iul 2018

Anunturile utilizatorului

Vand Pasune 8.3 HA La marginea satului! INVESTITIE!

Craiova, Judet Dolj Adaugat La 22:48 5 decembrie 2018. Numar anunt: 167445805

Imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferta de

Proprietar

Suprafata utila

83 000 m²

Raporteaza

La Bache-Pozay

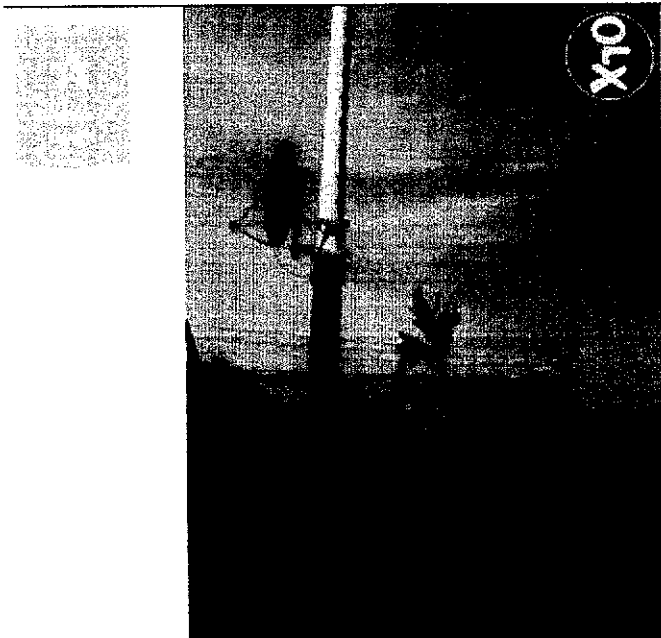
Lipikar AP+ are grija de pielea bebelusului tau!

Vand Pasune cu suprafata de 8,3 Hectare (tarla completa) cu iesire la drum forestier in comuna Vela, judetul Dolj (la 35 km de Craiova)

Dupa cum puteti vedea este exact cu iesire la drum exact la marginea satului cu posibilitatea in viitorul apropiat chiar sa intre in intravilan si pretul acestuia sa explodeze!
Acesta nu este un simplu teren de pascut vite... este o reala investitie pentru o ferma/mosie/agro turism etc... fiind aproape de sat puteti avea acces la absolut toate utilitatile.



<https://www.olx.ro/oferta/vand-pasune-8-3-ha-la-marginea-satului-investitie-IDbkAIN.html#2378f15979>



1 100 €

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimitte mesaj

0722 60 42 42

Poduri, judet Bacau
Vezi pe harta

Gabi
Pe site din dec 2011

Teren pasune jud.Bacau, Moinesti, comuna Poduri, sat Lereni, Valea Sosii

Poduri, judet Bacau Adayat La 15:22, 5 decembrie 2018. Numar anunt: 14633057

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de: Proprietar Extravilan / Intravilan Extravilan

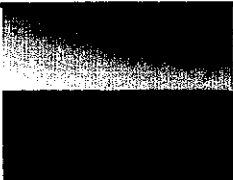
Suprafata utila: 11 300 m²

La Rochie-Passy Lipikar AP+ are grija de pielea bebelusului tau!

Vand teren pasune 2 parcele:
- 0,33 ha in Lereni-sat Bucsesti, comuna Poduri, langa orasul Moinesti, jud. Bacau, cu acces

Raporteaza

<https://www.olx.ro/oferta/teren-pasune-jud-bacau-moinesti-comuna-poduri-sat-lereni-valea-sosii-IDZoJ3.html#d2e6bb428a>



45 000 lei

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0744 436 504

7 ha Teren agricol , pasune si padure - Sat Corodesti, jud Vaslui

Iasi, judet Iasi Adaugat La 08:18, 24 noiembrie 2018, Numar anunt: 87127842

imi place 1 Distribuie



Preincalzeste anuntul



Actualizeaza anuntul

Orizont de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	70 000 m ²		

La Poche Hosiery **Lipikar AP+ are grija de pielea bebelusului tau!**

Relatii la tel: 751 - arata telefon -

Este vorba de 7 ha de teren care sunt impartite dupa cum urmeaza:

- 3 ha teren agricol
- 3 ha pasune
- 1 ha padure

Actele de proprietate sunt in regula.

Pretul pentru cele 7 ha este de 45.000 lei.

Terenul nu e comasat. Sunt 13 parcele.

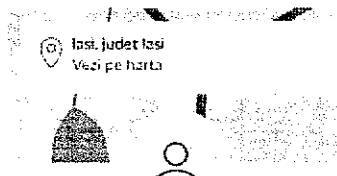
Relatii la tel: 751 - arata telefon -

< Inapoi

Urmatorul >

imi place 1 Distribuie

Vizualizari:11755

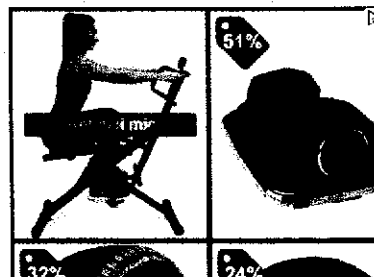


Andrei

Pe site din Iasi 2019

Anunturile utilizatorului

Raportaza



<https://www.olx.ro/oferta/7-ha-teren-agricol-pasune-si-padure-sat-corodesti-jud-vaslui-ID5TzWM.html#d2e6bb428a>

7.2 Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate



Anexa la H.C.L. nr.36/27.04.2018
privind modificarea Anexei la H.C.L. nr.65/25.08.2017 privind inventarierea pasunii comunale in
domeniul privat al comunei Gagesti, judetul Vaslui

TABEL
Privind identificarea terenurilor inventariate

Nr. crt.	Adresa imobilului	Suprafata -mp-	Anul dobandirii sau dupa caz, al dării in folosinta	Categorie folosinta	Situatia Juridica
1.	T57 P1158, U.A.T. GAGESTI	400000 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
2.	T56 P1150 U.A.T. GAGESTI	300768 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
3.	T53, T55 P1104,1106,1132,1107,1108,1109 U.A.T. GAGESTI	260000 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
4.	T50 P1071 U.A.T. GAGESTI	200000 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
5.	T37 P795 U.A.T. GAGESTI	274600 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
6.	T37 P793, U.A.T. GAGESTI	27919 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
7.	T40,38 P835,824 U.A.T. GAGESTI	200000 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
8.	T34,37 P748,749 U.A.T. GAGESTI	120000 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
9.	T33P741 U.A.T. GAGESTI	221093 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
10.	T21 P522,471 U.A.T. GAGESTI	354554 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
11.	T29 P612 U.A.T. GAGESTI	163600 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
12.	T24 P555 U.A.T. GAGESTI	44192 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
13.	T45, P934 U.A.T. GAGESTI	280000 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
14.	T44 P913,941 U.A.T. GAGESTI	240000 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991

15.	T44 P913 U.A.T. GAGESTI	60500 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
16.	T51 P1086 U.A.T. GAGESTI	27500 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
17.	T51 P1084 U.A.T. GAGESTI	9500m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
18.	T48 P962 U.A.T. GAGESTI	88000 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
19.	T48 P962 U.A.T. GAGESTI	56533 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
20.	T8 P262,292,323,321,32 8,335,336,316, 329 U.A.T. GAGESTI	1584841 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
21.	T19 P512	26400 m.p.	1991	PASUNE	Domeniul privat al comunei, conf Deciziei nr.448/1991
22.	T7 P48,52, 53,54,55 U.A.T. MURGENI	176000 m.p.	2001	PASUNE	Proprietatea comunei, conf Ordinului nr.14/2001
23.	T7 P42,43,44 U.A.T. MURGENI	22259 m.p.	2001	PASUNE	Proprietatea comunei, conf Ordinului nr.14/2001
24.	T3 P11,15,16,17, U.A.T. MURGENI	234152 m.p.	2001	PASUNE	Proprietatea comunei, conf Ordinului nr.14/2001
25.	T5 P30 U.A.T. MURGENI	19500 m.p.	2001	PASUNE	Proprietatea comunei, conf Ordinului nr.14/2001
	TOTAL	539,1911 HA			

INTOCMIT,
VICEPRIMARUL COMUNEI,
BUTA MARIAN

- Categoria I (0.1 – 20 Ha)
----- Categoria II (20 Ha – 40 Ha)
----- Categoria III (> 40 Ha)

ACTE CARE STAU LA BAZA IVENTARIERII PASUNII :

1. DECIZIA 448 DIN 04.10.1991 pt. Suprafata de 494 Ha Uat Gagesti
2. ORDINUL PREFECTULUI NR.14 pt. Suprafata de 45.1911 Ha de pe Uat Murgeni

TOTAL SUPRAFATA PASUNE COMUNA GAGESTI - 494 Ha

TOTAL SUPRAFATA PASUNE COMUNALA – AFLATA PE UAT MURGENI – 45.1911 HA

INVENTARUL
bunurilor care aparțin domeniului privat al al comunei GĂGEȘTI, județul Vaslui

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Suprafata mp	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică, Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
	Pasune comunala	1. T57 P1168, U.A.T. GAGESTI	400000 m.p.	1991;2001	88.000	Domeniul privat al comunei Găgești potrivit H. C. L. nr.65/25.08.2017; -proces-verbal din 25.01.2001 privind preluarea de către comuna Gagesti, județul Vaslui, a suprafeței de 68 ha de la SC AGRISEM SA FALCIU, conform Ordinului Prefectului nr.14 din 17.01.2001; -anexa nr.20 la Decizia nr.448/1991emisa de Prefectura Vaslui;
		2. T56 P1150 U.A.T. GAGESTI	300768 m.p.		66.168,96	
		3. T53, T55 P1104,1106,1132,1107,1108,1109 U.A.T. GAGESTI	260000 m.p.		57.200	
		4. T50 P1071 U.A.T. GAGESTI	200000 m.p.		44.000	
		5. T37 P795 U.A.T. GAGESTI	274600 m.p.		60.412	
		6. T37 P793, U.A.T. GAGESTI	27919 m.p.		6142,18	
		7. T40,38 P835,824	200000 m.p.		44.000	

			U.A.T. GAGESTI			
		8.	T34,37 P748,749 U.A.T. GAGESTI	120000 m.p.		26.400
		9.	T33P741 U.A.T. GAGESTI	221093 m.p.		48.640,46
		10.	T21 P522,471 U.A.T. GAGESTI	354554 m.p.		78.001,88
		11.	T29 P612 U.A.T. GAGESTI	163600 m.p.		35.992
		12.	T24 P555 U.A.T. GAGESTI	44192 m.p.		9.722,24
		13.	T45, P934 U.A.T. GAGESTI	280000 m.p.		61.600
		14.	T44 P913,941 U.A.T. GAGESTI	240000 m.p.		52.800
		15.	T44 P913 U.A.T. GAGESTI	60500 m.p.		13310
		16.	T51 P 1086 U.A.T. GAGESTI	27500 m.p.		6.050
		17.	T51 P1084 U.A.T. GAGESTI	9500m.p.		2090

18.	18 P962 U.A.T. GAGESTI	88000 m.p.	19.360
19.	T48 P962 U.A.T. GAGESTI	56533 m.p.	12.437,26
20.	T8 P262,292,323,321,328,335,336,316, 329 U.A.T. GAGESTI	1584841 m.p.	348.665,02
21.	T19 P512	26400 m.p.	5.808
22.	T7 P48,52, 53,54,55 U.A.T. MURGENI	176000 m.p.	38.720
23.	T7 P42,43,44 U.A.T. MURGENI	22259 m.p.	4.896,98
24.	T3 P11,15,16,17, U.A.T. MURGENI	234152 m.p.	51.513,44
25.	T5 P30 U.A.T. MURGENI	19500 m.p.	4.290



PREȘEDINTE,
PRIMAR,

STUPU COSTICĂ

SECRETAR
Tăbăcaru Gabriela

MEMBRI:
Toma Liviu
Manole Alina-Maria
Mihal Corina