

Data predării lucrării
12.04.2021

Evaluator
PFA SILION AUREL
CUI 27376741/2010

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII: TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN

AMPLASAMENT: JUDEȚUL VRANCEA, COMUNA STRĂOANE, SATUL STRĂOANE DE JOS

PROPRIETAR: COMUNA STRĂOANE, JUDEȚUL VRANCEA

CADRUL JURIDIC DE EFECTUARE A LUCRĂRII: CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII NR. 1432 ÎNCHEIAT LA DATA DE 01.04.2021

**NUMELE ȘI ADRESA PRESTATORULUI: ing. SILION AUREL
Focșani, Str. Cuza Vodă nr. 28, bloc 28, etaj 3, apart. 5, județul Vrancea**

BENEFICIARUL LUCRĂRII: PRIMĂRIA COMUNEI STRĂOANE, JUDEȚUL VRANCEA

NOTĂ: prezentul Raport de evaluare reprezintă opinia fundamentată a evaluatorului. Datele și informațiile prezentate pot fi folosite numai de către beneficiar în scopul menționat în contractul de prestări servicii sus-menționat.

CUPRINS

CAPITOLUL I: PREZENTAREA EVALUATORULUI

CAPITOLUL II : DECLARAȚIA DE CONFORMITATE A EVALUATORULUI

CAPITOLUL III: PREZENTAREA BENEFICIARULUI

CAPITOLUL IV: SCOPUL ACȚIUNII DE EVALUARE

CAPITOLUL V: CADRUL JURIDIC ȘI SURSELE DE DOCUMENTARE CARE AU STAT LA BAZA EVALUĂRII

CAPITOLUL VI: ASPECTE LEGATE DE AMPLASAMENTUL TERENULUI

**CAPITOLUL VII: DESCRIEREA BUNULUI EVALUAT. ELEMENTE CARE
CARACTERIZEAZĂ BUNUL RESPECTIV ȘI CARE SUNT DEFINITORII
ÎN STABILIREA VALORII DE CIRCUIT CIVIL**

CAPITOLUL VIII: : EVALUAREA PROPRIU-ZISĂ

CAPITOLUL IX: CONCLUZII

ANEXE: PLAN DE SITUAȚIE

CAPITOLUL I: PREZENTAREA EVALUATORULUI

- Numele și prenumele: SILION AUREL
- Domiciliul: Focșani, str. Cuza Vodă nr. 28, bloc 28, etaj 3, apart. 5, jud. Vrancea
- Telefon: 0760103210
- CNP: 1520205390705
- Absolvent al Facultății de construcții a Institutului Politehnic Iași, Secția construcții civile industriale și agrozootehnice, promoția 1976
- **Expert tehnic judiciar atestat de Ministerul Justiției, Autorizația nr. 11361, Seria 4585 din 15.11.2013.**
- Persoană fizică autorizată, CUI 27376741/2010, activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

CAPITOLUL II : DECLARAȚIA DE CONFORMITATE A EVALUATORULUI

Prezentă evaluare este întocmită în urma vizitării la fața locului a terenului respectiv, ocazie cu care au fost verificate și consemnate toate elementele care concurează la aprecierea cât mai exactă a prețului de circulație a terenului. De asemenea au fost folosite ca suport toate documentele și informațiile furnizate de către reprezentanții Primăriei Străoane, cât și reglementările legale în domeniu, inclusiv standardele profesionale, în scopul determinării valorii de circulație cât mai apropiată de prețurile practicate pe piața imobiliară.

Prestatorului nu i se poate atribui nici o vină în eventualitatea existenței unor vicii neprezentate de proprietar sau a unor documente invocate dar necoforme cu situația de fapt.

Evaluatorul nu are și nu va avea interese personale în intermedierea tranzacțiilor care au ca obiect imobilul prevăzut în prezenta lucrare.

CAPITOLUL III: PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Prin acțiunea de evaluare conducerea Primăriei Străoane urmărește stabilirea unui preț de circulație a terenului, întrucât intenționează să cumpere acest teren în vederea amenajării unei parări cu zonă de întoarcere a autovehiculelor care întrețin drumul comunal....., respectiv împrejmuirea terenului aflat în stare avansată de degradare și plantarea unor arbori (pomi fructiferi ,..... etc) pentru a stabili terenul din apropierea

Primăria Străoane este reprezentată de domnul ZBÂRCIOG VASILE – primarul comunei.

CAPITOLUL IV: SCOPUL ACȚIUNII DE EVALUARE

Terenul care face obiectul evaluării constituie proprietate a comunei Străoane, având categoria de folosință arabil. Prin acțiunea de evaluare conducerea Primăriei Străoane urmărește stabilirea unui preț de circulație a terenului, întrucât intenționează să-l concesioneze.

CAPITOLUL V: CADRUL JURIDIC ȘI SURSELE DE DOCUMENTARE CARE AU STAT LA BAZA EVALUĂRII

Pentru evaluarea imobilelor au fost folosite:

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către beneficiar;

- Prețurile înscrise în grilele notariale;
- Cererea și oferta de pe piața imobiliară pentru bunuri similare,
- Cursul valutar al BNR pentru ziua de 02.04.2021, adică 4,9106 lei/€.

CAPITOLUL VI: ASPECTE LEGATE DE AMPLASAMENTUL TERENULUI

Terenul respectiv este situat în intravilanul comunei Străoane, tarlaua T46, parcela P 2612, având suprafața totală de 1000 mp, categoria de folosință vie, conform schitei întocmită de persoana fizică autorizată Nicolae Daniel Rânghianu, precum și a Titlului de proprietate nr. 78244/aug. 1995, anexate.

CAPITOLUL VII: DESCRIEREA BUNULUI EVALUAT

Terenul este situat în intravilanul localității Străoane de Jos, zona periferică, și are următoarele vecinătăți:

- La nord proprietatea Vlase Ștefan;
- La est drum;
- La sud teren extravilan
- La vest ravenă teren neproductiv.

CAPITOLUL VIII: EVALUAREA PROPRIU-ZISĂ

Evaluarea terenului se face în conformitate cu valorile stabilite pentru grilele notariale de către domnul evaluator ing. Ec. Diaconu Emilian, anul 2020, astfel:

- pentru teren intravilan existent sat reședință Străoane, valoarea de circulație a terenului este $4,00 \text{ €/mp} = 4 \times 4,9106 \text{ lei/mp} = 19,64 \text{ lei/mp}$ (Anexa 8, indiferent de categoria de folosință a terenului);
- pentru teren extravilan existent comuna Străoane, valoarea de circulație a terenului este $0,215 \text{ €/mp} = 0,215 \times 4,9106 \text{ lei/mp} = 1,06 \text{ lei/mp}$ (Anexa 12, vii degradate).

Având în vedere amplasarea terenului la limita intravilanului, este ultima proprietate situată în intravilanul satului Străoane de Jos, iar panta terenului (diferența între cota străzii și cota ravenei) este relativ mare, precum și categoria de folosință vie degradată, consider că valoarea de circulație este media aritmetică a celor două valori, astfel:

$(19,64 + 1,06)/2 \text{ lei/mp} = 10,35 \text{ lei/mp}$ (cca 2,1075 €/mp).

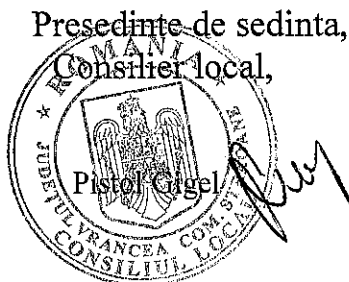
Valoarea de circulație a terenului : $1000 \text{ mp} \times 10,35 \text{ lei/mp} = 10.350 \text{ lei}$ (cca 2.108 €).

CAPITOLUL IX: CONCLUZII

Valoarea de circulație a terenului este 10.350 lei (cca 2.108 €).

Analiza și concluziile conținute în raport sunt neutre și independente, fără niciun interes prezent sau viitor, legat de părțile implicate.

Întocmit: PFA SILION AUREL
CUI 27376741/2010



Avizat pentru legalitate,
Secretar general,
Diaconu Geanina Lenuta

Diaconu