

**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
COMUNA DUMITREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
DUMITREȘTI**

**HOTĂRÂREA Nr. 6
din 15.03.2019**

**privind aprobarea închirierii, prin atribuire directă, a pajiștilor aflate în
proprietatea privată a comunei Dumitrești, județul Vrancea**

Consiliul Local al comunei Dumitrești, județul Vrancea, întrunit în sesiune ordinară:

- Luând în dezbateri proiectul de hotărâre inițiat de domnul, Petrică Dogaru, primarul comunei Dumitrești, județul Vrancea și văzând expunerea de motive care a stat la baza inițierii acestuia;
- Văzând raportul Compartimentului de specialitate din cadrul primăriei comunei Dumitrești, înregistrat la nr. 943 din 13.02.2019;

Având în vedere ;

- Prevederile art.3 lit.d, art.5 alin (1), art.9, alin.(2) alin(2¹) și (2²) din Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.4 și art.6 din Normele metodologice din 11 decembrie 2013 pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin H.G. nr. 1064/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului comun al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 407/2051/2013 privind aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 44/2018 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Prevederile Ordinului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 544/2013 privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;
- Prevederile Ordinului comun al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 226/235/2003 pentru aprobarea Strategiei privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor la nivel național, pe termen mediu și lung;
- Prevederile art. 1777 - 1823 din Legea nr. 287/2009 - Codului civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de evaluare înregistrat la nr.845/11.02.2019, întocmit de evaluator Naltu Ionel, autorizat ANEVAR;
- Raportul de avizare ale comisiei de specialitate ale Consiliului local Dumitrești;

În temeiul art. 36, alin.(1), alin (2), lit.c si alin (5),lit. a art. 45, alin (3) și art.115 alin.(1) lit b. din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată,cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea, prin atribuire directă a pajiștilor aflate în proprietatea privată a comunei Dumitrești, identificate conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate privind închirierea pajiștilor prin atribuire directă, a pajiștilor aflate în proprietate privată a comunei Dumitrești, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la nr. 845/2019, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Naltu Ionel, conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă Regulamentul privind închirierea prin atribuire directă a pajiștilor aflate în proprietatea privată a comunei Dumitrești, județul Vrancea, conform Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă Caietul de sarcini privind închirierea prin atribuire directă a pajiștilor aflate în proprietatea privată a comunei Dumitrești,județul Vrancea, conform Anexei nr.5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă Documentația de atribuire directă privind închirierea pajistilor aflate în proprietatea privată a comunei Dumitrești, conform Anexei nr.6 care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.7. Se aprobă modelul cadru a contractului de închiriere, conform Anexei nr.7, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Se aprobă Regulamentul privind organizarea pašunatului, precum si exploatarea pašunilor proprietate privată a comunei Dumitrești, județul Vrancea conform anexei nr.8, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. Se stabilește prețul prin atribuire directă în sumă de 326 lei/ha/ an.

Art.10. Se stabilește termenul de închiriere și anume de 10 ani .

Art.11. Se împuternicește Primarul comunei Dumitrești, domnul Petrică Dogaru pentru semnarea contractele de închiriere.

Art.12. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul comunei Dumitrești.

Art.13. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului Județului Vrancea în vederea exercitării controlului legalității actelor și se va aduce la cunoștința publică prin grija secretarului comunei Dumitrești

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Găloiu Durel



Contrasemnează,
Secretar al comunei,
Petroiu Măndica

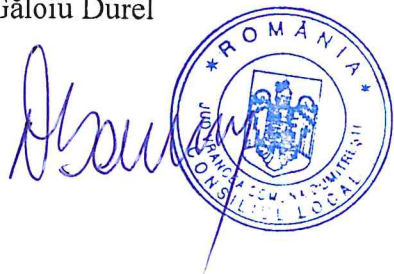
A blue ink signature is written over the text "Petroiu Măndica".

TABEL

**Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat
Pajisti comunale aflate în proprietatea privată a comunei Dumitrești, situate în
extravilanul localității, după cum urmează:**

Nr. lot	Denumire pajiște, identificare	Suprafața/ha
1.	LOT nr.1	
1.1	Izlaz Valea Mica T 171, T 172, T 173 T 202	26,84 ha
1.2	Izlaz Dinica T 215 %, T 216	52,33 ha
1.3	Izlaz Puscasu T 233 , T 265 , T 272 P 13467 %	40,71 ha
1.4	Izlaz Ciuciuri T 263, T 256/1, T 248 + Gropa lui Ion T 263	18.52 ha
1.5	Izlaz Vizitari T 254, T 250	21,94 ha
1	TOTAL LOT 1	160.34 ha
2.	LOT nr.2	
2.1	Izlaz Tinoasa T 5 , T 7, T 141, T 135, T 136	40,87 ha
2.2	Izlaz Valea Mica - Blidari T 202, T 215, T 215	136,76 ha
2.3	Izlaz Holcea T 239, T 237, T 239	29.36 ha
2.4	Izlaz Lupoia T 275, T 282	25.2 ha
2.5	Izlaz Tarna Noua	4.22 ha
2	TOTAL LOT 2	236.41 ha
3.	LOT nr. 3	
3.1	Izlaz Lastuni + Motnau T 148, T 149, T 150, T 163, T 151	19.8 ha
3	TOTAL LOT 3	19.8 ha
	Total general suprafata pajisti	416.55 ha

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Găloiu Durel



Contrasemnează,
Secretar al comunei,
Petroiu Mândica



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea suprafețelor de pajiști prin atribuire directă
aflate în proprietatea privată a comunei Dumitrești

*În conformitate cu prevederile art. 9 alin. (3) din OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013
privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea
si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.*

1.Descrierea și identificarea bunului care urmează sa fie închiriat.

Pajisti (pășuni) comunale aflate în proprietatea privată a comunei Dumitrești, judetul Vrancea
situate în extravilanul localității, după cum urmează :

Nr. lot	Denumire pajiște, identificare	Suprafața/ha
1.	LOT nr.1	
1.1	Izlaz Valea Mica T 171, T 172, T 173 T 202	26,84 ha
1.2	Izlaz Dinica T 215 % , T 216	52,33 ha
1.3	Izlaz Puscasu T 233 , T 265 , T 272 P 13467 %	40,71 ha
1.4	Izlaz Ciuciuri T 263, T 256/1, T 248 + Gropa lui Ion T 263	18.52 ha
1.5	Izlaz Vizitari T 254, T 250	21,94 ha
1	TOTAL LOT 1	160.34 ha
2.	LOT nr.2	
2.1	Izlaz Tinoasa T 5 , T 7, T 141, T 135, T 136	40,87 ha
2.2	Izlaz Valea Mica - Blidari T 202, T 215, T 215	136,76 ha
2.3	Izlaz Holcea T 239, T 237, T 239	29.36 ha
2.4	Izlaz LupoAia T 275, T 282	25.2 ha
2.5	Izlaz Tarna Noua	4.22 ha
2	TOTAL LOT 2	236.41 ha
3.	LOT nr. 3	
3.1	Izlaz Lastuni + Motnau T 148, T 149, T 150, T 163, T 151	19.8 ha
3	TOTAL LOT 3	19.8 ha
	Total general suprafata pajisti	416.55 ha

2. Obiectivele locatorului sunt:

- menținerea suprafeței de pajiște;
- realizarea pășunatului rațional pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal în perioada 01.05.-30.10.;
- creșterea producției de masă verde pe ha. pajiște.
- efectuarea la timp și în condiții optime a lucrărilor de întreținere și igienizare a pajistilor și a utilităților zoopastorale în conformitate cu normele în vigoare.
- respectarea prevederilor legislației în domeniu pentru pajiștile ce aparțin domeniului

privat al comunei Dumitrești, județul Vrancea.

2.1.Motive de ordin social

Până la această dată s-au înregistrat cereri de solicitări privind închirierea pășunilor de pe raza localității .

În conformitate cu art.9 alin.(2) din O.U.G nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, astfel cum acesta a fost modificat și completat prin Legea 44/2018.

"Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul național al exploataților, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității respective, încheie contracte de închiriere prin atribuire directă, în condițiile prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani. Suprafețele de pajiști rămase nealocate se atribuie în condițiile prevederilor alin. (1) crescătorilor de animale persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul național al exploataților"

2.2.Motive de ordin financiar

În conformitate cu art.9 alin.(7) din O.U.G nr.34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, *"resursele financiare rezultate din administrarea pajiștilor proprietate publică sau privată a comunelor, orașelor, respectiv a municipiilor se fac venit la bugetele locale ale comunelor, orașelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, după caz."*

2.3.Motive de mediu

Având în vedere normele legislative privind protecția mediului și adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administrației publice locale are responsabilități și obligații pentru a asigura un mediu sanatos pentru locuitorii comunei Dumitrești.

Obligațiile referitoare la respectarea condițiilor de mediu subzistă indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor care legislația specifică, de mediu, le prevede. Diferențierea apare în ceea ce privește obligativitatea efectuării demersurilor ce se impun în acest sens. Astfel, în cazul gestiunii directe a pasunilor aceste atribuții revin autorității publice locale, în timp ce în cazul închirierii aceste aspecte vor cădea în sarcina crescătorilor de animale cărora li se va închiria pasunea. Consiliul Local Dumitrești va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuții cu privire la monitorizarea și exercitarea controlului cu privire la prestarea serviciului asumat prin contractul încheiat.

3. Elemente legate de preț

Prețul închirierii prin atribuire directă conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR este de 326 lei/ha.

Taxa de închiriere anuală se va achita în lei, de către locatar în două tranșe, astfel: 30 % până la sfârșitul lunii mai a fiecărui an de contract, iar restul de 70 se va achita până la data de 30.12. Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculul penalităților de întârziere conform dispozițiilor legale în vigoare.

4. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE SI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

In conformitate cu prevederile art. 9 alin. (2) din OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013 modificată și completată prin Legea 44/2018 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, *Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul național al exploatațiilor, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității respective, încheie contracte de închiriere prin atribuire directă, în condițiile prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.*

Se propune ca procedură de atribuire a contractului de închiriere atribuirea directă, conform Legii nr. 44/2018 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 cât și conform Regulamentului procedurii de atribuire directă și caietului de sarcini

Procedura de atribuire directă a contractelor de închiriere se aduce la cunoștința crescătorilor de animale prin publicitate cu precizarea termenelor stabilite.

5. DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII

Durata contractului de închiriere este de 10 ani, conform art.9, alin.(2) din OUG nr.34/2013.

6. CARACTERISTICILE ÎNCHIRIERII:

- pășunea va fi folosită pentru pășunatul animalelor cu respectarea perioadei de pasunat;
- se vor introduce pe pășune numai animale înmatriculate /crotaliat și cu acțiunile sanitar-veterinare efectuate;
- chiriasul este obligat să realizeze anual pe cheltuiala sa, lucrări de curățare a pășunilor, de eliminare a buruienilor toxice, eliminarea excesului de apă și acțiunile sanitare obligatorii.
- arderea pajistilor permanente nu este permisa sub nici o forma;
- banii obtinuti din fonduri guvernamentale si/sau europene vor fi folositi pentru efectuarea de lucrari pe pasune
- se vor respecta regulile agro-zootehnice si se va muta periodic amplasamentul stanilor in vederea asigurării fertilizării unor suprafețe cat mai mari de pășune;
- pășunatul neautorizat sau introducerea animalelor pe pajiști în afara perioadei stabilite pentru pășunat este interzisă;
- circulația pe pajiști cu orice mijloace de transport, inclusiv cu atelajele, care cauzează deteriorarea acestora este interzisă;
- introducerea animalelor pe pajiști fără a deține contract este interzisă.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Găloiu Durel



Contrasemnează,
Secretar al comunei,
Petroiu Mândica

A blue ink signature is written over the text "Contrasemnează, Secretar al comunei, Petroiu Mândica".

RAPORT DE EVALUARE

"Teren extravilan - categorie de folosinta - pajisiti "

Nr. lot	Denumire pajiște, tarla, parcela	Suprafața/ha
1.	LOT nr.1	
1.1	Izlaz Valea Mica T 171, T 172, T 173 T 202	26,84 ha
1.2	Izlaz Dinica T 215 %, T 216	52,33 ha
1.3	Izlaz Puscasu T 233 , T 265 , T 272 P 13467 %	40,71 ha
1.4	Izlaz Ciuciuri T 263, T 256/1, T 248 + Gropa lui Ion T 263	18,52 ha
1.5	Izlaz Vizitari T 254, T 250	21,94 ha
1	TOTAL LOT 1	160.34 ha
2.	LOT nr.2	
2.1	Izlaz Tinoasa T 5 , T 7, T 141, T 135, T 136	40,87 ha
2.2	Izlaz Valea Mica - Blidari T 202, T 215, T 215	136,76 ha
2.3	Izlaz Holcea T 239, T 237, T 239	29,36 ha
2.4	Izlaz Lupoia T 275, T 282	25,2 ha
2.5	Izlaz Tarna Noua	4,22 ha
2	TOTAL LOT 2	236.41 ha
3.	LOT nr. 3	
3.1	Izlaz Lastuni + Motnau T 148, T 149, T 150, T 163, T 151	19,8 ha
3	TOTAL LOT 3	19.8 ha
	Total general suprafata pajisti	416.55 ha

Adresa proprietății: Judetul Vrancea, comuna Dumitresti

Proprietar: Primaria Dumitresti

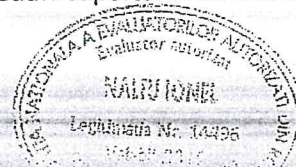
Client: Primaria Dumitresti

Destinatarul raportului : Primaria Dumitresti

Evaluator: Naltu Ionel

Legitimația ANEVAR: 14496

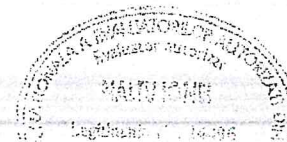
Data predării raportului: 11 februarie 2019



Evaluator autorizat Nume Naltu Prenume Ionel Nr.legitimatie 14496
Imobil evaluat Localitate Dumitresti
Cadastral / topografic Nu Proprietar conform CF Primaria Dumitresti Utilizator / Beneficiar Primaria Dumitresti

Scopul evaluarii Informarea beneficiarului Data inspectiei 09 februarie 2019 Data predarii raportului 11 februarie 2019 Curs de schimb valutar (curs BNR – folosit in calculul evaluarii) 1 € = 4,7437 lei
Tipul Valorii – Valoarea de piață <i>„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”.</i>
Reglementari: In conformitate cu Standardele ANEVAR 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) ▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Identificare scriptica : conform CF	Teren extravilan , destinatie Pajisti –pasune
Identificare factica : conform inspectie	Conf. cu identificarea și descrierea din CF
Dreptul de proprietate evaluat	Absolut (integral)
Amplasare in localitate :	Extravilan comuna Dumitresti
Piata cumparatorului : Da/Nu	DA
Piata vanzatorului : Da/Nu	NU
Utilizarea actuala :	Pasune (pajiste)
CMBU : actuala/viitoare	Pasune
Teren	
Intravilan / extravilan : conform CF	teren extravilan
Categoria de folosinta : conform CF	Pasuni
Suprafata : ha	416,55
Tipul drumului de acces la terenul evaluat :	Drum de pamant



Abordari în evaluare (folosite)

Abordarea prin venit – Metoda capitalizării venitului

Valoare de piață propusă:

135.938 lei

**Restricții de utilizare,
distribuire sau
publicare**

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului / destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță; Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.

Condiții limitative

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului; Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nici o altă evaluare; în caz contrar nu este validă; Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în planul de situație care a fost pus la dispoziția evaluatorului de către proprietar;

Valorile estimate în lei sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea piete, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;

Valoarea determinată este o valoare estimată de piață pentru concesiune (închiriere), nu este o valoare de asigurare, valoare pentru garanții bancare; aceste valori sunt valori estimate de piață în vederea închirierii, care se utilizează de Primăria Dumitresti pentru uz propriu în relațiile cu terți.



RAPORT DE EVALUARE

1. Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către NALTU IONEL, care semnează raportul în calitate de Membru titular ANEVAR, legitimația 14496 – valabilă 2019.

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

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate într-o posibilă tranzacție.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de proprietatea evaluată, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

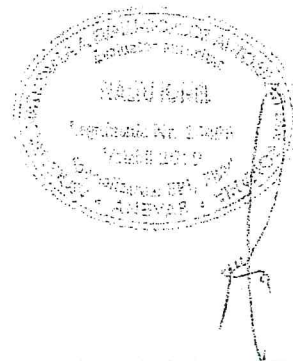
Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul (Naltu Ionel), acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul este Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Naltu Ionel



1.2 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2018), cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

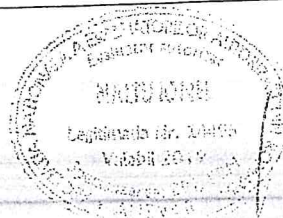
Client	Primaria Dumitresti
Adresa clientului	Comuna Dumitresti, Jud. Vrancea
Destinatarul raportului	Primaria Dumitresti
Utilizatorul raportului	Primaria Dumitresti

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru informare

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

"Teren extravilan"
Conform CF: Teren extravilan, destinatie pajisti (pasune)
Adresa proprietății: Jud. Vrancea, comuna Dumitresti
Proprietar: Primaria Dumitresti
<i>Dreptul de proprietate evaluat</i>
✓ Dreptul absolut de proprietate ✓ Conform CF: Teren extravilan, destinatie pajisiti (pasune) ✓ Teren: 416,55 ha, teren extravilan, categoria de folosință pasune ✓ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini; ✓ Evaluatorul nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită). ✓ Imobilul este liber ✓ Imobilul nu este grevat de contracte de concesiune / închiriere, conform declarației proprietarului



1.6 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general.

Valoarea de piață:

„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”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise 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.).

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,7437 lei

1.7 Data evaluării

Data predării raportului: 11 februarie 2019

Data inspecției: Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului d-nul Petrica Dogaru la data de 09 februarie 2019;

Data de referință a evaluării: 11 februarie 2019

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către d-nul Petrica Dogaru și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile;

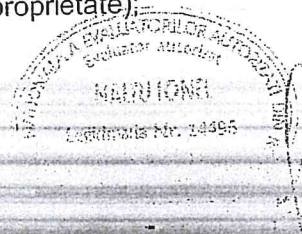
În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

1.9 Ipoteze – Ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil;

Proprietatea este evaluată fără ipotezi sau datorii (dreptul absolut de proprietate);



Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a: măsura și garanta că locația și limitele proprietății 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/cadastrale. 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. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

Alte ipoteze:

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenului. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Ipoteze speciale considerate în estimarea valorii de piață – nu au fost considerate.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului / destinatarului. 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;

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului / destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;

Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

1.11 Reglementări / Conformitatea cu SEV

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele ANEVAR 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2. Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea evaluată "Teren extravilan" – destinație pasuni, este situată în Jud. Vrancea, comuna Dumitresti, în diferite puncte : Valea Mica, Dinica, Puscasu, Ciucuri, Groapa lui Ion, Vizitari, Tinoasa, Valea Mica – Blidari, Holcea, Lupoiaia, Tarna Noua, Lastuni și Motnau.

2.2 Descrierea Juridică

Conform documentelor puse la dispoziție, dreptul de proprietate aparține comunei Dumitresti, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea NU este grevată de sarcini.

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

2.3 Identificarea bunurilor evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componenta nonimobiliară

2.4 Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Comuna Dumitrești este așezată pe cursul mediu al râului Râmnicul Sărat, la vărsarea râului Motnău în acesta, într-o depresiune subcarpatică care poartă același nume, situată în zona de sud a județului Vrancea la hotarul cu județul Buzău. Prin comună trece șoseaua națională DN2N, drum de importanță locală care o leagă spre vest de Chiojeni și Jitia și spre est de Bordești, Dumbrăveni (unde se intersectează cu DN2), Sihlea și Tătăranu. La Blidari, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ204P care duce spre nord la Gura Calitei și apoi spre est la Dumbrăveni, unde se termină în același DN2. Tot din DN2N, la Dumitrești se ramifică spre sud șoseaua județeană DJ203H, care duce spre sud în județul Buzău (trecând râul Râmnicul Sărat pe un pod de lemn) la Buda.

Comunele învecinate sunt: Chiojeni, la vest; Gura Calitei la nord; la est comuna Bordești, iar la sud, sud-vest comuna Buda, Județul Buzău.

Fiind o depresiune din interiorul subcarpaților, aici este caracteristic etajul pădurilor de foioase. În Enciclopedia Geografică a României, pentru zona sud-estică a comunei nu sunt menționate decât pădurile de fag în amestec cu carpenul, culturi agricole și pajisti secundare, precum și vegetația de luncă în lunca Râmnicului Sărat.

Sintetizat analiza zonei se prezintă astfel:

Concluzii generale	✓ Zonă depresionară din Carpații de curbura, județ Vrancea ✓ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți.
--------------------	---

2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică "Teren extravilan" - pajisti

Conform Ghidului de producere a furajelor de pajisti montane, elaborat de Institutul de Cercetare-Dezvoltare pentru pajiști Brașov, editia 2010, în cap. 2 sunt descrise pajistile din zonele premontane și montane astfel:

Pajiștile de *Agrostis capillaris* (*A. tenuis*) (iarba câmpului)
Răspândire și ecologie.

Pajiștile de *Agrostis capillaris* (*Agrostis tenuis*) ocupă cele mai mari suprafețe în zona de deal și montană inferioară, începând de la altitudinea de (200) 300 m până la peste 1200 m, din subzona stejarilor și gorunului până în subetajul fagului și al amestecurilor de fag cu rășinoase

În teritoriu se disting pajiști de *Agrostis capillaris* de productivitate bună pe terenuri plane sau ușor înclinate cu soluri mai bogate și pajiști cu productivitate mijlocie pe terenuri cu înclinație mare și expoziții înșorite pe soluri mai sărace acide. Solurile de sub pajiștile de iarba vântului sunt brune argiloiluviale, brune luvice, luvisoluri albice, brune eumezobazice cu reacție slab acidă până la neutre pentru pajiștile mai bune și puternic acide pentru cele de productivitate mijlocie. *Agrostis capillaris* este o graminee valoroasă din punct de vedere furajer, cu grad ridicat de consumabilitate. Vegetația are în componență numeroase specii cu valoare furajeră ridicată, dar și specii nevaloroase, dăunătoare și toxice.

Adesea aceste pajiști sunt invadate și de vegetație lemnoasă dăunătoare ca păducelul (*Crataegus monogyna*), porumbarul (*Prunus spinosa*), măceșul (*Rosa canina*), în zone mai

uscate și alunul (*Corylus avellana*), carpenul (*Carpinus betulus*), mesteacănul (*Betula pendula*) în zone mai umede.

Momentul începerii pășunatului în primăvară, nu trebuie să fie prea timpuriu pentru a nu dăuna țelinii și producției de iarbă în continuare. De regulă pășunatul se începe când: - înălțimea covorului ierbos este de 8 – 15 cm pe pajiștile naturale și 12 – 20 cm pe pajiștile semănate; - înălțimea apex-ului (conul de creștere al spicului la graminee) este de 6 – 10 cm; -

Producția de masă verde ajunge la 3- 5 t/ha pe pajiștile naturale și 5 – 7,5 t/ha pe pajiștile semănate sau echivalent în substanță uscată 0,6 – 1 t/ha și 1 – 1,5 t/ha SU; - înflorirea pădăiei (*Taraxacum officinalis*) în primăvară, care este un adevărat fitotermometru; - după 23 aprilie (Sf. Gheorghe) respectat de crescătorii de animale din țara noastră. Pășunatul înainte de aceste termene, cum se mai obișnuiește cu oile, aduce foarte mari pagube unei pășuni.

2.6 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.
Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

3. Analiza pietei

3.1 Considerente generale

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: *Jud. Vrancea, comuna Dumitresti*

Proprietatea evaluată "*Teren extravilan*" – *pasune* ; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "*teren extravilan*" cu destinația pajisti, utilizare agricolă.

3.3 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor.



Concluzii generale

- ✓ În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat scăzut din partea potențialilor cumpărători;
- ✓ Potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat scăzut;
- ✓ Profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică cu venituri medii (putere economică normală) capabilă să obțină finanțare și să susțină dezvoltarea (construirea) activităților agricole din zona premontana".

3.4 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.
Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprie. similare	☐ Mare	☐ Medie	☒ Mică
Disponibilitatea terenului ocupat	☐ Mare	☐ Medie	☒ Mică
Tendința prețului	☐ scădere	☒ stagnare	☒ Creștere

Costuri de construire	☐ scădere	☐ stagnare	☒ Creștere
Condiții și circumstanțe economice speciale:			
a. Condițiile politice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
b. Condițiile juridice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	☒ favorabile	☐ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale		☒ Favorabil	☐ nefavorabil
Disponibilitatea de finanțare /creditare	☐ mică	☒ medie	☐ mare

Concluzii generale

- ✓ Nu există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietăților evaluate, nivelul fiind considerat "scăzut";
- ✓ În aria de piață definită, sunt puține proprietăți similare calitativ cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată scăzută;
- ✓ Tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative (față de utilizarea industrială / comercială): nu există.

3.5 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

NU	Piață activă: <i>Scaderea ofertei este însoțită de o cerere relativ excedentară și o creștere a prețurilor</i>
NU	Piață în declin: Caracterizată de o ofertă în creștere, un decalaj corespunzător în cerere și o scădere a prețurilor
NU	Piață a cumpărătorului <i>O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
DA	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	☒ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☐ Peste ofertă
Nivelul ofertei	☒ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☐ Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	☐ În creștere	☒ „Echilibru relativ”	☐ În scădere
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☒ 6 - 12 luni	☐ > 12 luni
Lichiditate	☐ Mică	☒ Medie	☐ Mare
Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Interes la închiriere	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic

Concluzii generale

- ✓ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zonă.
- ✓ Nivel scăzut de oferte în piață
- ✓ Tranzacții insuficiente pentru a aborda metoda comparațiilor directe pentru a estima valoarea proprietății.

3.6 Analiza prețurilor

Concluzii generale

- ✓ Număr redus de tranzacții.



4. Cea mai buna utilizare

Utilizare prezentă

☒ Pajisti

Cea mai bună utilizare poate fi definită ca " *utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare*"

Analiza CMBU pune accentul pe potențialele utilizări ale terenului "considerat a fi liber". Terenul este analizat în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber;
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, la data evaluării, terenul evaluat ar prezenta interes scăzut pentru o dezvoltare comercială sau industrială – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.

Proprietatea evaluată este una agricolă (teren cu destinație de pasune) și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa, prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta:

5. Abordarea prin venit

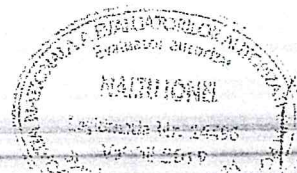
5.1 Abordarea prin venit

În abordarea prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului.

Capitalizarea directă este o metodă de randament în evaluare, prin care se transformă câștigul estimat pentru un singur an într-o estimare a valorii proprietății. Transformarea se realizează într-o singură etapă, fie divizând venitul estimat printr-o rată adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor corespunzător.

Pentru a estima valoarea proprietatii pentru inchirierea (concesionarea) proprietatilor analizate , evaluatorul a luat in calcul „ valoarea ierbii disponibile „ (productia de masa verde/ha), din care a dedus o cota de cheltuieli de 20% necesare pentru intretinerea suprafetelor de pasune

Conform art. 6 , alin 4 din HG 1064/2013 „ **Valoarea ierbii disponibile pentru animale reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al ierbii stabilit, în condițiile legii, prin hotărârile consiliilor județene și, respectiv, ale Consiliului General al Municipiului București, conform prevederilor art. 62 alin. (2)^2 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare,, . Pentru anul 2019 , pretul mediu al ierbii stabilit de catre Consiliul Judetean Vrancea este de 0,10 lei/kg. (100 lei/tona).**



Nr. crt	Denumire pajiște, tarla, parcela	Supr/ha	Productie MV	Pret lei	Valoare - lei	Cota ch	valoare concesiune estimata/ha	Total valoare
	LOT nr.1		ha (to)	tona	MV/ha	intretinere	lei/an	Lei
1	Izlaz Valea Mica T 171, T 172, T 173 T 202	26,84	4	100	400	20,00%	320	8589
2	Izlaz Dinica T 215 %, T 216	52,33	4,2	100	420	20,00%	336	17583
3	Izlaz Puscasu T 233, T 265, T 272 P 13467 %	40,71	4	100	400	20,00%	320	13027
4	Izlaz Ciuciuri T 263, T 256/1, T 248 + Gropa lui Ion T 263	18,52	4,2	100	420	20,00%	336	6223
5	Izlaz Vizitari T 254, T 250	21,94	4	100	400	20,00%	320	7021
	TOTAL LOT 1	160,34						52442
	LOT nr.2							
6	Izlaz Tinoasa T 5, T 7, T 141, T 135, T 136	40,87	4,2	100	420	20,00%	336	13732
7	Izlaz Valea Mica - Blidari T 202, T 215, T 215	136,76	4	100	400	20,00%	320	43763
8	Izlaz Holcea T 239, T 237, T 239	29,36	4,2	100	420	20,00%	336	9865
9	Izlaz Lupoia T 275, T 282	25,2	4	100	400	20,00%	320	8064
10	Izlaz Tarna Noua	4,22	4,2	100	420	20,00%	336	1418
	TOTAL LOT 2	236,41						76842
	LOT nr. 3							
11	Izlaz Lastuni + Motnau T 148, T 149, T 150, T 163, T 151	19,8	4,2	100	420	20,00%	336	6653
12	TOTAL LOT 3	19,8						
	Total general suprafata pajisti	416,55						135938

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:

Abordarea prin venit = 135.938 lei

6. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

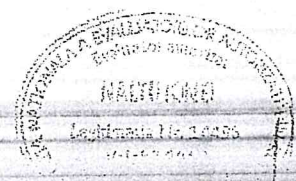
Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

Rezultate obținute: echivalent a (rotunjit) :	Abordarea prin piață neaplicabilă € neaplicabilă lei	Abordarea prin venit 28.650 € 135.938 lei	Abordarea prin cost neaplicabilă € neaplicabilă lei
În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:			
Adecvarea metodei	neaplicată	bună	neaplicată
Precizia	-	bună	-
Cantitatea informațiilor	-	suficientă	-

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

135.938 lei echivalent a 28.650 €

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin venit



7.3 Prezentarea evaluatorului

Subsemnatul Naltu Ionel certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte, in limita cunostintelor si informatiilor detinute.

De asemenea certific ca analizele si concluziile prezentate si sustinute in acest raport sunt limitate numai de ipotezele si conditiile limitative specificate.

Declar pe proprie raspundere ca nu am nici un interes personal in scopul valorificarii prezentului raport de evaluare.

Evaluatorul nu este actionar, asociat sau persoana implicata cu clientul.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord sau intelegere care sa-i confere acestuia un stimul financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

La data elaborarii prezentului raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru titular ANEVAR, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara sa efectueze acest raport de evaluare.

Date de contact:

Telefon: 0724 266 364

Fax: 0237 230 195

e-mail: naltu_ionel@yahoo.com

Rapoartele de evaluare sunt realizate cu respectarea Standardelor ANEVAR și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.

Evaluator,
Ionel Naltu



Isaia



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Găloiu Durel

Contrasemnează,
Secretar al comunei
Petroiu Mândica

[Signature]