



ROMÂNIA
Județul VASLUI
COMUNA DRÎNCENI

sat Ghermănești, str. Primăverii nr. 14, Tel: 0235-482346, fax:0235-482220

*Hotărârea se va adopta cu votul majorității
consilierilor prezenți la ședință*

HOTARAREA NR.35

Privind însușirea raportului de evaluare a unor imobile terenuri din comuna Drinceni, județul Vaslui

Consiliul local al Comunei DRÎNCENI, județul VASLUI întrunit în ședință ordinară în data de 19.07.2017,

Având în vedere prevederile :

~~-Prevederile Legii număr 500/2002 privind finanțele publice cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile Legii 213/1998 privind proprietatea publică și regimul acesteia, cu modificările și completările ulterioare;~~

- Raportul de Evaluare nr. 28/28.04.2017 înregistrat la Primăria Comunei Drinceni cu 3404 din 17.07.2017 întocmit de SC Evalgrup SRL reprezentată de expert evaluator inginer Dragos Dorofte;

Văzând expunerea de motive a primarului cu numărul 3431 din 18.07.2017 Comunei DRÎNCENI, județul VASLUI, raportul compartimentului de specialitate cu numărul 3432 din 18.07.2017, precum și avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului local,

În temeiul prevederilor art. 45 alin.(1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se însușește Raportul de evaluare nr. 28/28.04.2017 înregistrat la Primăria Comunei Drinceni cu nr. 3404 din 17.07.2017 întocmit de SC Evalgrup SRL reprezentată de evaluator inginer Dragos Dorofte pentru suprafețele teren intravilan 590 m.p. din sat Ghermanesti, teren intravilan 297 m.p. din sat Risesti și teren intravilan și extravilan în suprafața de 375 m.p. sat Ghermanesti și Drinceni anexa la prezenta hotărâre.

Art.2. Secretarul comunei Drinceni, județul Vaslui va face publică hotărârea și o va comunica:

- Institutiei Prefectului Județul Vaslui
- Primarului comunei Drinceni, județul Vaslui.

Presedinte de sedinta
Consilier
MURARASU Mihai



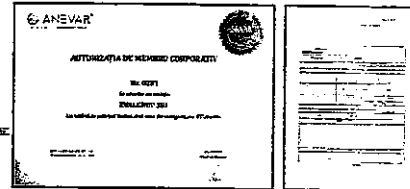
Data 19.07.2017

Contrasemneaza
Secretar, **Vezetiu Sanda**

Nr. consilieri in functie: 13
Nr. consilieri prezenti: 13
Nr. voturi pentru: 13
Nr. voturi contra: -
Abtineri: -



S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși
Membru corporativ ANEVAR nr. 0281/2017



mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, CP-735100, tel/fax: 0335 - 424268, mobil: 0744 - 606281,
e-mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com

client – PRIMĂRIA DRÂNCENI
CUI: 3394333

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 28 / 28.04.2017

PROPRIETATE IMOBILIARA

Cod: EPI

OBIECTUL RAPORTULUI: Evaluare: PROPRIETATE IMOBILIARA
formată din:

- **TRASEU FIBRĂ OPTICĂ GHERMĂNEȘTI - DRÂNCENI, cu lungimea L = 2,50km**
lățime l = 0,15m, cu regim de înălțime S;
situat în intravilan/extravilan com. Drânceni, jud. Vaslui;
- **TEREN INTRAVILAN, cu suprafața St = 590m²,**
situat în intravilan Ghermănești, T63, P1672, com. Drânceni, jud. Vaslui;
- **TEREN INTRAVILAN, cu suprafața St = 297m²,**
situat în intravilan Răsești, com. Drânceni, jud. Vaslui.

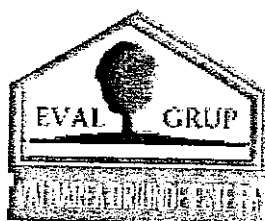
aprilie 2017

Întocmit,
S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși

Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al societății de evaluare S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși.

Drept de autor © aprilie 2017 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.
Prezentul Raport de Evaluare conține 24 file, inclusiv anexe.





S.C. EVALGRUP S.R.L. HUȘI-membru corporativ ANEVAR

*mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, tel/fax: 0335 - 424268, mobil: 0744 - 606281
e-mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com*

S.C. EVALGRUP S.R.L.
Nr. 28/28.04.2017; Cod: EPI
Huși, jud. Vaslui

CĂTRE,

PRIMĂRIA DRÂNCENI

La cererea dumneavoastră, expertul evaluator ing. Dragoș DOROFTE din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L., întocmește un Raport de Evaluare a proprietăților imobiliare TERENURI, neintabulate, situate în com. Drânceni, proprietate domeniul public – UAT Drânceni, pentru **evaluare pentru tranzacționare** și vă transmitem următoarele:

- * prezenta scrisoare însoțește un Raport de Evaluare explicativ;
- * inspecția proprietății s-a făcut în data de 27.04.2017, iar toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în prezența proprietarului;
- * data efectivă a evaluării (raportarea valorii) este 28.04.2017;
- * raportul de evaluare a fost elaborat și redactat la data de 31.05.2017, într-o perioadă de timp rezonabilă, astfel încât să nu permită ca informația să-și piardă valabilitatea;
- * afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- * analizele, opiniile și concluziile din acest raport sunt limitative numai la ipoteze și ipoteze speciale;
- * evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în evaluarea ce face obiectul acestui raport;
- * valoarea serviciului prestat nu are legătură cu valoarea evaluării;
- * raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, maxime sau minime, solicitare venită din partea clientului/beneficiarului;
- * nefinalizarea tranzacției între vânzători/cumpărători, exonerează firma de evaluare și pe evaluatorul angajat în lucrare, de orice răspundere față de client;
- * analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele și recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor-2016, menționate ca surse de informare;
- * tipul de valoare estimată este „**valoarea de piață**”;
- * dreptul de proprietate evaluat asupra proprietății este „**drept deplin**”, valabil și tranzacționabil, fără sarcini;
- * toate valorile calculate și estimate, nu i-au în considerare costurile de vânzare sau de cumpărare și nici includerea unui/unei impozit/taxe asociat(e) – ~~sume rezultate în urma evaluării~~ – nu conțin TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni impozabile (adresă Ministerul Finanțelor Publice nr. 52028/11.07.2007 și Buletin Informativ nr. 1 (60)/2008 ANEVAR editat de IROVAL).

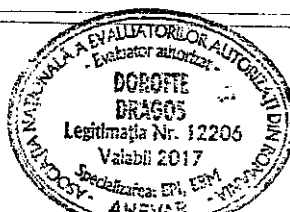
Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia expertului evaluator, la data de 28.04.2017, valoarea estimată a proprietăților imobiliare TERENURI, proprietatea UAT Drânceni, este de:

VALOARE DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ:

TEREN TRASEU FIBRĂ OPTICĂ – 375m ²	concesionare LEI – 1 € lună/m ²
TEREN GHERMĂNEȘTI – 590m ²	LEI – 13.399
TEREN RÂȘEȘTI – 297m ²	LEI – 6.705

– metoda extractiei –

Data: 28.04.2017



Expert evaluator: EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE


I.1. SINTEZA RAPORTULUI:

Valoarea este raportată în lei - ron în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la 28.04.2017, respectiv 1€ = 4,5333 lei; 1\$ = 4,1453 lei.

Valorile obținute nu țin cont de TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni impozabile (vânzare - cumpărare intervenită între persoane fizice - juridice).

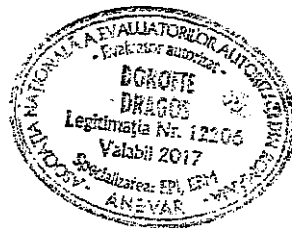
Datele, informațiile și valorile obținute prin abordările în evaluare în procesul de analiză, l-au condus pe evaluator la următoarele concluzii:

VALOARE DE PIAȚĂ:			
Teren intravilan/extravilan fibră optică - 370m ²	concesionare		1 € lună/m ²
Teren intravilan Ghermănești - 590m ²	13.399 lei	2.956 €	5 €/m ²
Teren intravilan Râșești - 297m ²	6.705 lei	1.479 €	5 €/m ²

 În recomandarea valorilor proprietăților menționate în tabelul de mai sus, s-a optat pentru valoarea determinată prin metoda extracției de pe piață (valoarea estimată se înscrie în plaja de tranzații mai vechi/recente efectuate pe segmentul de piață analizat, pt. zona studiată), în detrimentul celorlalte metode, pentru care nu se regăsesc date pe piață, valoarea obținută reprezentând în opinia evaluatorului, valoarea de piață, valoare care a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață.

Data: 28.04.2017

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



I.2. CUPRINSUL RAPORTULUI:

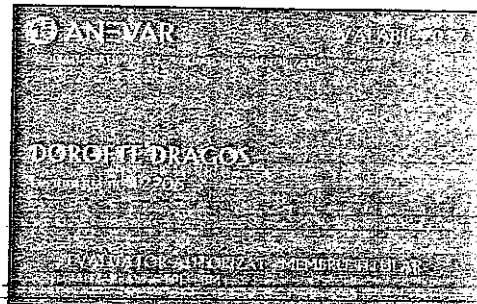
ADRESĂ DE ÎNAINȚARE	2
I. INTRODUCERE	3
I.1. Sinteza raportului	3
I.2. Cuprins	4
I.3. Bibliografie	4
II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	5
II.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	5
II.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	5
II.3. Scopul evaluării	5
II.4. Identificarea prop. imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
II.5. Tipul valorii, data evaluării, moneda valorii definite, modalități de plată	6
II.6. Documentarea necesară. Natura și sursa informațiilor utilizate	6
II.7. Ipoteze și ipoteze speciale	7
II.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
III. PREZENTAREA DATELOR	8
III.1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare	8
III.2. Descrierea situației juridice	9
III.3. Descrierea terenului	9
III.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor	10
III.5. Identificarea componentelor non-imobiliare	11
III.6. Istoricul proprietății subiect	11
III.7. Date privind impozitele și valorile de impozitare	11
IV. ANALIZA PIETEI	12
IV.1. Analiza cererii	12
IV.2. Analiza ofertei	12
IV.3. Analiza echilibrului pieței	13
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	23
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	14
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	17
ANEXE	18

I.3. BIBLIOGRAFIE:

1. Constantin Peștișanu, Corneliu Șchiopu – „Construcții, clădiri și alte construcții inginerești”, Colecția Biblioteca ANEVAR, București, 2006;
 2. Corneliu Șchiopu – „Inspekția proprietăților în scopul evaluării”, Ed. IROVAL, București, 2004;
 3. Corneliu Șchiopu – „Metoda costurilor segregate”, Ed. IROVAL, București, 2011;
 4. Corneliu Șchiopu – „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire”, Ed. IROVAL, București, 2010;
 5. Corneliu Șchiopu – „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire”, Ed. IROVAL, București, 2009;
 6. Sorin Turcuș – „Îndreptar tehnic – septembrie 2015”, Ed. MATRIX ROM, București, 2015;
 7. Colectiv de lectori ANEVAR – „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ed. IROVAL, București, 2015;
 8. Sorin V. Stan – „Evaluarea terenului-aplicații”, Ed. IROVAL, București, 2009;
 9. Sorin V. Stan – „Aplicații cu evaluarea terenului”, Ed. IROVAL, București, 2010;
 10. Adrian Nicolescu – „SPIC D-29 – Introducere în analiza CMBU”, ANEVAR, București, 2011;
 11. Traian C. Demetrescu – „SPIC D-41 – Evaluarea terenurilor”, Ed. IROVAL, București, 2015.
- ***
12. *** - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Appraisal Institute, Chicago, USA, 2008 – ed. a 13^a în lb. română, Ed. IROVAL, București, 2011;
 13. *** - „Evaluarea prin abordarea prin piață – Analiza proprietății rezidențiale și logica sa”, Mark R. Rattermann, Appraisal Institute, Chicago, 2007, ed. în limba română, București 2016;
 14. *** - „Revista ANEVAR – Nr. 13/12.2016”, Colecția Biblioteca ANEVAR, 2016;
 15. *** - Informații site-uri imobiliare INTERNET.

II.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA:

- Prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitative numai la ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în raport;
- Evaluatorul nu a avut și nu are niciun interes pentru proprietatea evaluată, de asemeni nu are conflicte de interese cu clientul/beneficiarul raportului;
- Onorariul evaluatorului nu este condiționat de niciun aspect al raportului (de exemplu valoarea raportată);
- Raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori maxime sau minime, solicitare venită din partea beneficiarului;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2016 și GEV 500;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională – Certificat EPI nr. 1351/2004 și Certificat EBM nr.271/2004;
- Evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății;
- Nicio persoană cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ed. 2016 menționate ca surse de informare.



Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM = ing. Dragoș DOROFTE
Legitimăție nr. 12206/2017

Semnătura:

II.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI:

Evaluarea, finalizată în prezentul Raport de Evaluare, este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționate (clădiri), valoare necesară clientului pentru o informare în cazul unei posibile viitoare tranzacționări, într-un cadru mediatizat și dirijat.

Utilizatorul concluziilor Raportului de Evaluare este CL primăria Drânceni.

Raportul de Evaluare are caracter informativ pentru client/beneficiar, valoarea astfel stabilită reprezentând redevența anuală medie în arealul studiat.

Oricare altă utilizare a concluziilor prezentului raport, sau date eronate puse la dispoziția evaluatorului despre proprietate, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

II.3. SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul unei evaluări se bazează pe nevoile de informații ale clientului în legătură cu valoarea delimitată a unui drept de proprietate imobiliară.

Destinația (utilizarea desemnată) unei evaluări este maniera în care clientul folosește această informație. Concluzia evaluării este comunicată într-un mod care depinde de scopul evaluării, dar valoarea estimată nu este corectată pentru a se plia în funcție de utilizarea evaluării.

Conform cerințelor clientului, scopul evaluării este **evaluare pentru transferul proprietății** (a dreptului de proprietate).

În acest caz, scopul evaluării este:

- o să ajute potențialii cumpărători la luarea deciziilor de a oferi prețuri de cumpărare;
- o să ajute potențialii vânzători în stabilirea unor prețuri de vânzare acceptabile;
- o să stabilească o bază pentru schimbul de proprietăți imobiliare;
- o să determine cuantumul chiriei, etc.

Baza de evaluare este dată de *tipul de valoare*. Scopul evaluării definește *tipul de valoare*. *Tipul de valoare adecvată* conform scopului evaluării este „**valoarea de piață**”.

II.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE:

Proprietatea imobiliară subiect, este reprezentată de:

- Proprietatea TEREN INTRAVILAN 590m², se află într-o zonă preponderant rural rezidențială formată din case/vile cu regim P și P+1, dar și spații comerciale. Zona preponderent rezidențială la care ne referim, este situată în partea median centrală a intravilanului satului Ghermănești, cu acces direct la DJ 284.
- Proprietatea TEREN INTRAVILAN 297m², se află într-o zonă preponderant rural rezidențială formată din case/vile cu regim P și P+1. Zona preponderent rezidențială la care ne referim, este situată în partea median centrală a intravilanului satului Râșești, cu acces indirect la DN 24B.
- Proprietatea TEREN INTRAVILAN/EXTRAVILAN 370m², se află într-o zonă preponderant rural rezidențială și extravilan, formată din case/vile cu regim P și P+1, dar și teren agricol. Zona la care ne referim, este situată între zona centrală a intravilanului satului Ghermănești și zona centrală a intravilanului satului Drânceni.
- Proprietatea imobiliară expusă mai sus, se află în proprietatea UAT Drânceni, conform:
 - LISTA DE INVENTARIERE 10.12.2014;
 - PLANURI TEREN;
 - MEMORIU TEHNIC C.U. – AVIZE ȘI ACORDURI UTILITĂȚI (vezi Anexe).

Deci, la data evaluării, proprietarul deține dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare, acestea nefiind grevate de sarcini, conform celor declarate de proprietar și a actelor de proprietate existente în contabilitate și puse la dispoziție.

Dreptul de proprietate deplin se evaluează în prezentul Raport de Evaluare.

Proprietatea este evaluată în ipoteza în care aceasta este liberă de sarcini.

Dreptul asupra proprietății imobiliare – STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR - SEV 230 Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar

O proprietate imobiliară ocupată de proprietar, evaluată pentru scopuri de creditare, va fi evaluată în mod normal pe ipoteza că proprietatea imobiliară este transferată ca fiind negrevată de sarcini de către proprietarul ocupant, adică cumpărătorul are dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie. Aceasta nu exclude luarea în considerare a proprietarului existent ca fiind participant pe piață, dar necesită să fie exclus din evaluare orice avantaj special atribuibil ocupării de către proprietar, avantaj care poate fi reflectat în evaluarea proprietății.

II.5. TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII, MONEDA VALORII DEFINITE, MODALITĂȚI DE PLATĂ.

❖ Tipul de valoare estimată pentru proprietatea în cauză este „**valoarea de piață**”, care conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2016 (cu aplicabilitate 07.2016), are următoarea definiție:

Valoarea de piață (Market Value) – 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.

❖ Inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator, în prezența clientului.

❖ Inspecția proprietății s-a făcut în data de **27.04.2017**, iar estimarea valorii s-a făcut în data de **28.04.2017**.

❖ Raportul de Evaluare a fost elaborat și redactat la data de **31.05.2017**, într-un timp relativ scurt pentru ca informația să nu-și piardă valabilitatea.

❖ Valoarea este raportată în lei – RON în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la **28.04.2017**, respectiv 1€ = 4,5333 lei; 1\$ = 4,1453 lei.

II.6. DOCUMENTAREA NECESARĂ. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.

- Documentarea necesară întocmirii raportului de evaluare, are drept scop:
 - colectarea actelor de proprietate a proprietății subiect;
 - inspecția proprietății și compararea celor observate cu datele din acte;
 - observarea vecinătăților, analiza zonei/arealului;
 - inspecția/analiza comparabilelor, etc.
- Natura și sursa informațiilor utilizate:
 - standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2016;
 - date din arhiva personală a evaluatorului;
 - date din documentele de proprietate;
 - date din planuri construcție;
 - informații proprietar/vecini;
 - informații proprietari comparabile;
 - tranzacții din arealul analizat sau zone echivalente;
 - informații șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, lichidatori, executori judecătorești, vânzători/cumpărători, etc.;
 - informații din primăria Drânceni (urbanism, taxe locale);
 - informații mass media, internet, etc.

II.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.

- Ipoteze – principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:
 - dreptul de proprietate este considerat valabil, în baza actelor puse la dispoziție de proprietar;
 - aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client/beneficiar, acestea fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
 - evaluatorul nu are cunoștință de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, ipotecă, gajuri sau datorii, deoarece nu s-a specificat altfel;
 - se presupune o exploatare responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - se consideră că informațiile și documentele furnizate de proprietar sunt autentice și corecte;
 - se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător, în afara cazurilor luate în considerare în raport; de asemenea, proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice și are toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități;
 - se presupune că nu există niciun fel de contaminații ale solului și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
 - suprafețele luate în calcul corespund schițelor puse la dispoziție de proprietar și documentelor furnizate evaluatorului;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații, iar obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare cad în sarcina clientului;
 - informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
 - se consideră că utilizarea terenului în cauză corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituiți în afara celor descrise în raport;
 - previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- Ipoteze speciale – acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze speciale:
 - destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
 - potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu poate fi solicitat să depună mărturie în instanță, decât dacă s-au făcut aranjamente anterioare datei Raportului de Evaluare;
 - previziunile sau estimările conținute în prezentul raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt, acestea putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare ale pieței și de o economie instabilă;
 - valoarea totală a terenurilor are la bază ariile din schițele puse la dispoziție de proprietar, având în vedere că proprietate nu prezintă doc. cadastrală.

II.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.

- ✓ Destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
- ✓ Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public;
- ✓ Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al societății de evaluare S.C. EVALGRUP S.R.L. – Huși;
- ✓ Drept de autor © aprilie 2017 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.

II.9. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE ANEVAR

S.C. EVALGRUP S.R.L. respectă cerințele referitoare la:

- modul de întocmire a rapoartelor conform standardelor ANEVAR, în vigoare;
- modul de funcționare a societății conform Ordonanța nr. 24/2011;
- regulamentele de ordine interioară;
- pregătirea continuă a personalului implicat în evaluare;
- asigurarea profesională, etc;

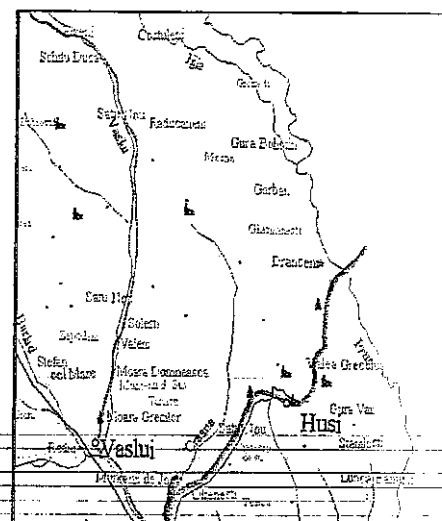
III.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, SAT, VECINĂȚI ȘI LOCALIZARE.

➤ Zona în care este localizată această proprietate imobiliară este o zonă preponderent rezidențial rurală, cu o dinamică crescătoare a vânzărilor de prop. rezidențiale.

Conform PUG și PUZ proprietatea se află în intravilanul localității Ghermănești, centru de comună.

Zona se remarcă prin:

- localizare bună în zona median sudică a localității;
- tendință favorabilă de dezvoltare a proprietăților rezidențiale;
- activitate mică în privința construcțiilor noi;
- procent mic de teren liber construibil;
- nivel relativ scăzut al impozitelor pe proprietăți;
- rata înaltă a utilizării forței de muncă și nivel scăzut al salariilor;
- în zona jud. Vaslui rata șomajului este mare, peste media pe țară;
- transport public (microbuze);
- parcare pe amplasamentele existente;
- trafic auto mediu;
- trafic pietonal mediu;
- distanță mică față de transportul feroviar – 28km;
- distanță mică față de Vama Albița, cca. 8km.



➤ Drânceni este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Albița, Băile Drânceni, Drânceni, Ghermănești (reședința), Râșești și Șopârleni.

Așezare geografică: situată pe DN 28 (E581), la 70km de mun. Vaslui și la 25km față de mun. Husi.

Unitatea administrativ teritorială Drânceni, este situată în partea de Nord-Est a județului Vaslui, la 24 km Nord de municipiul Husi și se învecinează astfel:

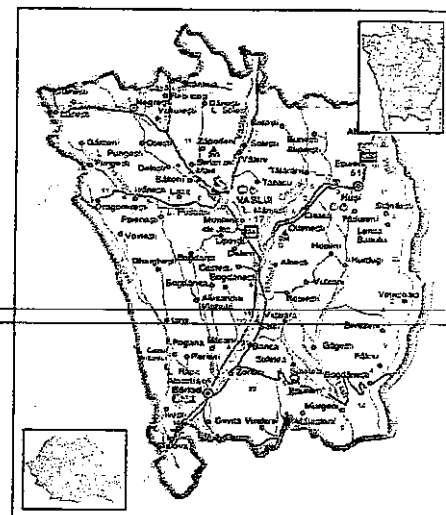
- la Nord cu teritoriile comunelor Gorban și Cozmești din județul Iași;
- la Est hotarul este realizat de Râul Prut cu Republica Moldova;
- la Sud cu teritoriile comunelor Duda-Epurenii și Stănilești;
- la Vest cu teritoriile comunelor Arsura și Duda-Epurenii.

Comuna Drânceni ocupă o suprafață de 6.316 ha, din care agricol 5.286 ha.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Drânceni se ridică la 3.973 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.723 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (96,83%). Pentru 3,1% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,27%). Pentru 3,07% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Activități specifice zonei: Agricultură, Zootehnie.

Activități economice principale: Prelucrarea laptelui și a cămii, Prelucrarea strugurilor, Activități de morărit, Activități de producție – confecții, Prestări servicii, Comerț.



➤ Zona în care se află proprietatea rezidențială este o zonă rurală, în partea median sudică a localității. Localitatea Ghermănești este situată pe drumul județean DJ284, pe relația Drânceni – Arsura. Satul Ghermănești este situat, din punct de vedere geografic, în depresiunea Husi, subdiviziunea câmpii deluroase, în nord estul jud. Vaslui. Poziția geografic-matematică a localității Ghermănești este la intersecția paralelei 46°49' latitudine nordică cu meridianul 28°45' longitudine estică (după Greenwich).

Zona este formată în majoritate din case/vile vechi cu regim P și P+1, dar și spații comerciale.

Zona proprietății analizate are rețea stradală asfaltată cu o bandă pe sens, facilități stradale rețea apă/canal, energie electrică, internet și telefonie.

Arteră stradală principală/acces – DJ284 (0m).

Instituții de stat – Primăria (1.000m).

Spații comerciale/servicii – bănci, poștă, spații comerciale, biserică, școală/grădiniță (800m).

❖ Proprietatea TEREN INTRAVILAN 590m², se află într-o zonă preponderant rural rezidențială formată din case/vile cu regim P și P+1, dar și spații comerciale. Zona preponderent rezidențială la care ne referim, este situată în partea median centrală a intravilanului satului Ghermănești, cu acces direct la DJ 284.

❖ Proprietatea TEREN INTRAVILAN 297m², se află într-o zonă preponderant rural rezidențială formată din case/vile cu regim P și P+1. Zona preponderant rezidențială la care ne referim, este situată în partea median centrală a intravilanului satului Râșești, cu acces indirect la DN 24B.

- * Proprietatea TEREN INTRAVILAN/EXTRAVILAN 370m², se află într-o zonă preponderant rural rezidențială și extravilan formată din case/vile cu regim P și P+1, dar și teren agricol. Zona la care ne referim, este situată între zona centrală a intravilanului satului Ghermănești și zona centrală a intravilanului satului Drânceni.

III.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.

- Proprietățile imobiliare de tip teren construit, teren liber, sunt în proprietatea CL primăria Drânceni, proprietate neintabulată. Imobil dobândit prin atribuire, în administrarea CL Drânceni.

Dreptul de proprietate asupra clădirii este drept deplin, valabil și tranzacționabil, fără sarcini.

III.3. DESCRIEREA TERENULUI.

■ Proprietate rezidențială

- Locație:
 - sat Ghermănești, T63, P1672, com. Drânceni, jud. Vaslui;
 - plan de încadrare în zonă: necunoscut,
- Destinație/utilizare:
 - CC (curți, construcții), proprietate asupra terenului este drept deplin al CL Drânceni,
- Tip zonă:
 - rurală, predomină locuințe unifamiliale, case vechi, vile, cu regim P și P+1E;
 - intravilan sat reședință de comună = zonă rezidențială,
- Caracteristici fizice:
 - suprafața totală St = 590m²;
 - formă – aprox. trapez;
 - deschidere/acces la DJ 284 latura sudică;
 - raport deschidere/adâncime – cca. 1/2 ;
 - altitudine medie – 126m,
- Topografie:
 - pantă ușoară (NE-SV), nu prezintă alunecări, prăbușiri sau alte fenomene fizico-geologice, bine fundat și cu un expozeu către soare f. bun;
 - zona teritorială seismică C, de grad 8, cu coeficient de seismicitate Ks = 0,20, Tc = 1,0s,
- Facilități stradale:
 - apă/canal sistem public – la gard/fără canal;
 - electricitate – pe ampl.;
 - gaze naturale – nu,
 - telefonie – la gard;
 - drum acces – principal, modernizat asfalt,
- Poluare:
 - nu este cazul,
- Teren excedentar:
 - nu este cazul,
- Vecini:
 - N - prop. rezidențială;
 - E - prop. rezidențială;
 - S - DJ284;
 - V - prop. rezidențială.
- Indicatori urbanistici – necunoscut.

■ Proprietate teren intravilan liber

- Locație:
 - sat Râșești, com. Drânceni, jud. Vaslui;
 - plan de încadrare în zonă: necunoscut,
- Destinație/utilizare:
 - CC (curți, construcții), proprietate asupra terenului este drept deplin al CL Drânceni,
- Tip zonă:
 - rurală, predomină locuințe unifamiliale, case vechi, vile, cu regim P și P+1E;
 - intravilan sat component comună – zonă rezidențială,
- Caracteristici fizice:
 - suprafața totală St = 297m²;
 - formă – aprox. trapez;
 - deschidere/acces la DJ 284 latura sudică;
 - raport deschidere/adâncime – cca. 1/2 ;
 - altitudine medie – 34m,

- Topografie:
 - plan, nu prezintă alunecări, prăbușiri sau alte fenomene fizico-geologice,
 - bine fundat și cu un expozeu către soare bun;
 - zona teritorială seismică C, de grad 8, cu coeficient de seismicitate $K_s = 0,20$, $T_c = 1,0s$,
- Facilități stradale:
 - apă/canal sistem public – la gard/fără canal;
 - electricitate – la gard;
 - gaze naturale – nu;
 - telefonie – la gard;
 - drum acces – principal, modernizat asfalt,
- Poluare:
 - nu este cazul,
- Teren excedentar:
 - nu este cazul,
- Vecini:
 - N - drum sat;
 - E - prop. rezidențială;
 - S - prop. rezidențială;
 - V - prop. rezidențială.
- Indicatori urbanistici – necunoscut.

■ Proprietate teren intravilan/extravilan liber

- Locație:
 - sat Ghermănești – sat Drânceni, com. Drânceni, jud. Vaslui;
 - plan de încadrare în zonă: necunoscut,
- Destinație/utilizare:
 - intravilan/extravilan, proprietate asupra terenului este drept deplin al CL Drânceni,
- Tip zonă:
 - rurală, predomină locuințe unifamiliale, case vechi, vile, cu regim P și P+1E;
 - intravilan sat component comună – zonă rezidențială,
- Caracteristici fizice:
 - suprafața totală $St = 370m^2$;
 - formă – neregulată;
 - deschidere/acces la DJ 284 latura nordică;
 - raport deschidere/adâncime – cca. 1/16.000 ;
 - altitudine medie – 28m,
- Topografie:
 - plan, nu prezintă alunecări, prăbușiri sau alte fenomene fizico-geologice,
 - bine fundat și cu un expozeu către soare bun;
 - zona teritorială seismică C, de grad 8, cu coeficient de seismicitate $K_s = 0,20$, $T_c = 1,0s$,
- Facilități stradale:
 - apă/canal sistem public – nu;
 - electricitate – la gard;
 - gaze naturale – nu;
 - telefonie – la gard;
 - drum acces – principal, modernizat asfalt,
- Poluare:
 - nu este cazul,
- Teren excedentar:
 - nu este cazul,
- Vecini:
 - N - drum sat;
 - E - prop. rezidențială;
 - S - prop. rezidențială;
 - V - prop. rezidențială.
- Indicatori urbanistici – necunoscut.

III.6. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT.

Piața imobiliară specifică este conformă tipului utilizării, respectiv rurală pe care activează agenți/clienti din municipiu, județ, țară și din străinătate. La data prezentei evaluări piața imobiliară a terenurilor intravilane/extravilane, se află în faza de echilibru, după o perioadă de creștere.

La data prezentului raport se pot concluziona următoarele:

- ▶ în localitatea Ghermănești, dar și în arealul rural învecinat, sunt terenuri intravilane/extravilane oferite pe piața imobiliară;
- ▶ există tranzacții efectuate pe piața imobiliară;
- ▶ piața imobiliară a terenurilor este dominată de tranzacții cu terenuri agricole extravilane;
- ▶ majoritatea proprietarilor acționează pentru păstrarea terenurilor și comasarea lor;
- ▶ tendința generală a proprietarilor este de cultivarea terenurilor agricole cu cultura mare;
- ▶ gradul de ocupare cu construcții a terenului este de cca. 50%.

În zona com. Drânceni, zonă unde se află și proprietățile evaluate, dinamica vânzărilor de terenuri intravilane/extravilane a cunoscut un ascendent în perioada anilor 1995-2005, ascendent produs ca urmare a migrării populației spre mediul urban sau în străinătate.

Oferta se menține ca urmare a vânzărilor anterioare, iar cererea din anul 2010 și până în prezent are un curs ascendent, ca urmare a cererii.

Apreciem că în viitorii ani, tendința cererii va rămâne constantă.

III.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE.

Pe sit-ul primăriei Drânceni nu regăsim date privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2017.

Analiza de piață reprezintă un proces de identificare și de studiere a pieței unui anumit bun economic sau a unui serviciu și oferă baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți. Analiza de piață este un proces de examinare a cererii și ofertei pt. tipul de proprietate și aria de piață geografică pt. acel tip de proprietate.

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Definim **pieța imobiliară** ca fiind un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Aria de piață, reprezintă delimitarea, din punct de vedere geografic sau al localizării, a pieței pentru o anumită categorie de proprietăți imobiliare, și anume, zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

O zonă este un tip de arie de piață caracterizată printr-o utilizare omogenă a terenului.

Valoarea de piață a unei proprietăți este determinată în mare măsură de poziția competitivă a acesteia pe piața proprie.

Ciclul de viață al unei arii de piață, este dat de propria sa dinamică și parcurge patru stadii:

1. **Creșterea** – perioada în care vecinătatea câștigă încrederea și acceptarea publică;
2. **Stabilitatea** – perioada de echilibru, fără pierderi/câștiguri substanțiale;
3. **Declinul** – o perioadă de diminuare a cererii;
4. **Revitalizarea** – o perioadă de reînnoire, modernizare și creștere a cererii.

Factorii care influențează valoarea sunt importanți în analiza ariei de piață. Aceștia sunt:

- factori sociali;
- factori economici;
- factori administrativi (reglementări și restricții ale statului);
- factori de mediu înconjurător;
- obligații de mediu.

IV.1. ANALIZA CERERII.

Cererea, reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se concentrează pe identificarea potențialilor utilizatori ai proprietății respective. Analiza cererii, în cazul piețelor rezidențiale, investighează mai ales gospodăriile din aria de piață a proprietății subiect.

Factorii importanți în analiza cererii de piață rezidențială:

- populația din aria de piață, mărimea și numărul gospodăriilor, compoziția și distribuția pe vârste, etc;
- venitul mediu și median;
- angajatori principali, tipuri de activități și rata șomajului;
- procentajul de proprietari și chiriași;
- informații financiare;
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului;
- sistemul local de impozitare și administrația;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare.

IV.2. ANALIZA OFERTEI.

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție directă cu proprietatea subiect.

Factorii studiați în vederea analizei ofertei proprietăților competitive:

- cantitatea și calitatea prop. competitive de pe piață;
- numărul construcțiilor noi, proiecte autorizate și în curs de construire;
- prețul și disponibilitatea terenului liber;
- costurile de construire și dezvoltare;
- proprietățile oferite pe piață;
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul de prop. neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- disponibilitatea de credite și finanțări pt. construcții;
- reglementări legale, reglementări constructive, etc.

IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.

Pe termen scurt, oferta de prop. imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt în funcție de cerere, drept pt. care piața se caracterizează prin dezechilibru.

Tendințe în activitatea pieței:

~~- echilibrul pieței – echilibru teoretic spre care tind cererea și oferta de prop. imobiliare pe termen lung-un echilibru care este rareori atins;~~

~~- echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață,~~

- **dezechilibrul pieței** – o caracteristică generală a piețelor imobiliare pe termen scurt, în care cererea/oferta nu se află în echilibru. Activitatea piețelor imobiliare se desfășoară în diferite moduri și anume:

- **pieță activă** – o piață caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor;
- **pieță în declin** – o piață în care scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor;
- **pieță a cumpărătorului** – o piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj; există atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau unui număr redus de cumpărători potențiali;
- **pieță a vânzătorului** – o piață activă, în care vânzătorii de proprietăți disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă; o piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețurile predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori;
- **pieță puternică** – o piață care reflectă fie o cerere mare și creșterea nivelurilor prețurilor, fie un volum mare de tranzacții;
- **pieță anemică** – o piață caracterizată de o cerere scăzută și de scăderea nivelurilor prețurilor; numită și piață mică.

❖ CONCLUZII

La nivelul com. Drănceni, la data prezentului raport, în cazul segmentului teren intravilan construit/neconstruit cât și teren agricol extravilan, se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională. Este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții și acestea vechi, coroborat cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile. Din informațiile deținute de către evaluator, piața imobiliară este cu tendință de stabilizare pe fondul unei crize de finanțare imobiliară. Pentru proprietățile de acest tip, rentabilitatea (potențialul de închiriere, coroborat cu costurile de menținere) este definitorie în formarea prețurilor de piață. Datorită amplasării proprietății analizate și evaluate, într-o zonă rezidențial/rurală, acestea pot prezenta interes pentru segmentul rezidențial. Odată cu blocajul înregistrat de întreaga piață imobiliară și piața acestor proprietăți a intrat în blocaj, așteptările pentru o relansare fiind condiționată de reluarea finanțărilor. La nivelul localității Ghermănești, dar și la nivelul jud. Vaslui, volumul tranzacțiilor este redus, practic din informațiile de pe piață rezultând că eventualele tranzacții încheiate sunt tranzacții de conjunctură, nerelevante la acest moment pentru piață. Avem de a face cu o piață a cumpărătorului. Se estimează că perioada de vandabilitate (expunerea pe piață) va fi mare pt. proprietățile prezentate.

PARTEA A UTILEI ANALIZĂ CEEU SAU BENE UTILIZARE

Conceptul de **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)** este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă și conform Standardelor ANEVAR, ed. 2016, are următoarea definiție:

„Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use)” – Utilizarea probabilă, rezonabilă 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.

Pentru ca o utilizare să fie cea mai bună, aceasta trebuie să fie probabilă rezonabil și să fie maxim productivă.

Definiția *Dicționarului* prezintă șase elemente în studiul CMBU, atât pt. teren sau amplasament liber, cât și pt. proprietatea construită:

1. probabilă rezonabil;
2. permisibilă legal;
3. fizic posibilă;
4. fundamentată adecvat;
5. fezabilă financiar;
6. maxim productivă.

Numerele 1. și 4. Sunt principii care stau la baza analizelor CMBU. Acestea au un rol decisiv în determinarea și susținerea CMBU a unei proprietăți. Sub „umbrela” acestor concepte, cerințele lor sunt satisfăcute dacă utilizarea întrunește toate cele patru teste formale.

Numerele 2., 3., 5. și 6. Sunt testele sau criteriile de testare în vederea determinării CMBU.

Obiectivul analizei CMBU este identificarea celor trei caracteristici ale unei proprietăți, subiect al estimării valorii de piață:

- utilizarea fizică;
- perioada de timp a utilizării;
- participanții de pe piață asociați acelei utilizări – utilizatorii și cumpărătorii cei mai probabili.

TEST:	UTILIZAREA ANALIZATĂ: Adăpost muncitori + Anexe	
Permisivitate legală	Legislația administrativ-teritorială, restricții publice și private, conform PUG, PUZ, PUD, RGU, CU, normative de construcții, vecinătăți.	Nu se identifică constrângeri de natură legală care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării. Este permisă legal.
Posibilitate fizică	Caracteristicice fizice, topografia, subsolul, utilitățile, accesul, riscurile de dezastru ale zonei, vecinătățile amplasamentului.	Nu se identifică constrângeri impuse de caracteristici fizice asupra regimul tehnic permis al dezvoltării. Este fizic posibilă.
Fezabilitate financiară	Construcție de case unifamiliale cu regim P și P+1, fără dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei familii, în zonă rurală.	Activitatea pieței în zona analizată indică faptul că utilizarea proprietății este fezabilă financiar.
Productivitate maximă	Utilizarea actuală a proprietății care conduce la cea mai mare valoare a terenului.	Există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și care conduce la o valoare maximă a proprietății.
Concluziile analizei CMBU	- CMBU este cea actuală/viitoare – teren intravilan construit; – teren intravilan pt. construcții; – teren extravilan aferent căilor de acces, suport al utilităților stradale. - utilizarea poate fi realizată într-un timp scurt și se poate menține pe termen lung; - utilizatori – potențiali cumpărători (actuali prop. ai construcțiilor, vecini ai amplasamentului, investitori, etc.); cumpărătorul probabil – utilizatorul final.	

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și începe odată cu identificarea de către evaluator a problemei de evaluat și se încheie când raportează clientului o concluzie.

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

VALOAREA ESTIMATĂ A TERENULUI – Metoda extracției de pe piață

Ghid metodologic de evaluare GME 1 Evaluarea terenului

1.0 Introducere

Acest ghid de aplicare conține îndrumări metodologice și practice pentru evaluarea tuturor categoriilor de terenuri, indiferent de utilizarea lor. Acest ghid a fost elaborat de ANEVAR în scopul de a oferi evaluatorilor, membri ai Asociației, recomandări referitoare la cea mai bună practică de evaluare a terenului, pentru toate scopurile evaluării. Ghidul, deși nu are caracter de Standard de Evaluare, este obligatoriu de aplicat în procesul de evaluare. Conținând metodologia de evaluare larg recunoscută și aplicată pe plan mondial, acest GME reprezintă un instrument util pentru evaluatori și evaluatori verficatori ai rapoartelor de evaluare, pentru clienții și utilizatorii desemnați ai evaluărilor, pentru organele administrației de stat și pentru organele judiciare implicate în soluționarea unor litigii generate de elaborarea rapoartelor de evaluare aferente terenurilor și de opinia asupra valorii exprimată în aceste rapoarte.

2.0 Relația cu Standardele de Evaluare

Deoarece acest Ghid se referă exclusiv la metodologia de evaluare a terenului, în procesul practic de evaluare se vor aplica în mod obligatoriu prevederile Standardelor de evaluare ANEVAR, ed. 2015.

3.0 Metode recunoscute de evaluare a terenului

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redate în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

~~Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.~~

3.2 Metoda extracției de pe piață.

Extracția 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.

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

a. construcțiile adaugă valoare terenului: în acest caz trebuie estimată valoarea de contribuție a acestora, care se va deduce apoi din prețul de vânzare al prop. construite. Cele mai bune rezultate se obțin când clădirile nu mai contribuie semnificativ la valoarea prop. construite (durata lor de viață economică se apropie de final);

b. construcțiile nu adaugă valoare terenului: în acest caz, cumpărătorul va suporta costurile de demolare, de eliberare și de pregătire a terenului pt. o nouă utilizare. Spre deosebire de cazul anterior, într-o astfel de situație este necesară însumarea acestor costuri cu prețul întregii proprietăți.

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.

Estimările valorilor terenurilor rezultate prin aplicarea tehnicii extracției pot fi utilizate ca date de intrare despre vânzări de terenuri libere în cadrul tehnicii comparației directe. Uneori, tehnica extracției este aplicată mai degrabă în cuantificarea ratelor, decât în estimarea valorii.

Totuși, concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare, deoarece încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor construcțiilor aferente proprietății; trebuie analizată cu mare atenție în special deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe, care se adaugă celei fizice.

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

TEREN DRÂNCENI

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Date de intrare:				
Vânzare/ofertă – Data	? – 04.2017	tranzacție* – 09.2016	tranzacție* – 11.2016	tranzacție* – 09.2016
Preț vânzare imobil (lei din act)	?	32.100	61.444	60.200
Suprafață teren (m ²)	590	831	2.700	2.532
Arie construcție Ad (m ²)	bloc apartamente P+1 – cca. 320	locuință C1-92; anexă C2-43	locuință C1-89; anexă C2, C3, C4-27, 27, 29. construcții fără acte de prop. (nu fac obiectul contract VC).	locuință C1-94; anexă C2-25
PIF construcție	'80	'60	'60	'70
Locație	Ghermănești T64, P1672 nr. cad. - neintabulat median central	Ghermănești necunoscut nr. cad. 71068, CF-71068 median	Ghermănești T65, P1722, 1723, 1723/1 nr. cad. 70416, CF-70416 periferic	Ghermănești T18, P564, 565 nr. cad. 71135, CF-71135 median
Caracteristici fizice:				
formă	cca. trapez	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
raport front/adâncime	1/2	1/3	1/3	1/2
deschidere (m)	35	≈ 45	≈ 40	≈ 15
topografie	ușor pantă	plan	ușor pantă	plan
Utilități stradale	en. electrică, apă	en. electrică, apă	en. electrică, apă-put forat	en. electrică, apă-put forat
Se estimează:				
Contribuția clădirilor** (lei)	?	15.040	0 (conform act notarial)	18.419
Se calculează:				
Valoare teren (lei)	?	17.060	61.444	41.781
Val. unitară teren (lei/m ²) / (€/m ²)	?	20,53 / 4,53	22,71 / 5,01	16,50 / 3,64
Valoare teren subiect (lei) / (€)	13.398,90 / 2.955,90			

* - Contract de vânzare-cumpărare (vezi Anexe).

** - s-a folosit catalogul Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire-Clădiri rezidențiale (Clădire din paiantă), ed. IROVAL București, 2009, Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire-Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, ..., ed. IROVAL București, 2014, Îndreptar tehnic ..., iunie 2017 ed. MATRIXROM București, 2017 și Seminar D20-Deprecierea construcțiilor, 2009.

Explicații:

- toate comparabilele se află în situația „a.” (vezi mai sus teoria);
- s-au găsit tranzacții recente în zona analizată (vezi Anexe);
- pt. contribuția (valoarea) clădirilor, s-a plecat de la costul de nou pt. astfel de clădiri cu pereți portanți din materiale tradiționale – chirpic (cost catalog), minus deprecierea cumulată aferentă vârstei efective a fiecărei construcții.
- în urma analizării rezultatelor sintetizate în tabelul de mai sus, asemănarea subiectului cu comparabila B și anume: mărimea amplasamentului și poziția în cadrul localității, face ca valoarea unitară aleasă pt. terenul subiect, să fie prețul comp. B.

VALOARE TEREN OBTINUTĂ PRIN METODA EXTRACȚIEI:

≈ 13.399 lei

TEREN RĂȘEȘTI

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Date de intrare:				
Vânzare/ofertă – Data	? – 04.2017	tranzacție* – 09.2016	tranzacție* – 07.2016	tranzacție* – 10.2016
Preț vânzare imobil (lei din act)	?	49.517	40.000	123.282
Suprafață teren (m ²)	297	1.578	798	2.483
Arie construcție Ad (m ²)	teren neconstruit	locuință C1-56; anexă C2-22	locuință C1-102	locuință C1-188; anexă C2-2
PIF construcție	'80	'60	'60	'70
Locație	Rășești necunoscut nr. cad. - neintabulat median central	Drânceni T6, P131, 132, 135, 136 nr. cad. 71068, CF-71068 median	Drânceni T7, P181 nr. cad. 70710, CF-70710 periferic	Rășești necunoscut nr. cad. 71264, CF-71264 median
Caracteristici fizice:				
formă	litera „L”	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
raport front/adâncime	1/3	1/3	1/2	1/2
deschidere (m)	15	≈ 55	≈ 30	≈ 55
topografie	plan	plan	plan	plan
Utilități stradale	en. electrică, apă	en. electrică, apă	en. electrică, apă-put forat	en. electrică, apă-put forat
Se estimează:				
Contribuția clădirilor** (lei)	?	16.332	25.460	11.200
Se calculează:				
Valoare teren (lei)	?	33.185	14.540	56.041
Val. unitară teren (lei/m ²) / (€/m ²)	?	21,03 / 4,64	18,22 / 4,02	22,57 / 4,98
Valoare teren subiect (lei) / (€)	6.705,02 / 1.479,06			

* - Contract de vânzare-cumpărare (vezi Anexe).

** - s-a folosit catalogul Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire-Clădiri rezidențiale (Clădire din paiantă), ed. IROVAL București, 2009, Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire-Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, ..., ed. IROVAL București, 2014, Îndreptar tehnic ..., iunie 2017 ed. MATRIXROM București, 2017 și Seminar D20-Deprecierea construcțiilor, 2009.

Explicații:

- toate comparabilele se află în situația „a.” (vezi mai sus teoria);

- s-au găsit tranzacții recente în zona analizată (vezi Anexe);
- pt. contribuția (valoarea) clădirilor, s-a plecat de la costul de nou pt. astfel de clădiri cu pereți portanți din materiale tradiționale – chirpic (cost catalog), minus deprecierea cumulată aferentă vârstei efective a fiecărei construcții.
- în urma analizării rezultatelor sintetizate în tabelul de mai sus, asemănarea subiectului cu comparabila C și anume: mărirea amplasamentului și poziția în cadrul localității, face ca valoarea unitară aleasă pt. terenul subiect, să fie prețul comp. C.

VALOARE TEREN OBTINUTĂ PRIN METODA EXTRAȚIEI:

≈ 6.705 lei

TEREN CONCESIONAT

► Având în vedere cerințele clientului și specificul vânzării, evaluarea drepturilor de folosință va fi estimată ca o *valoare de utilizare*. Concesionarul deține dreptul de posesie asupra terenului concesionat, dreptul de a-l folosi în scopul stabilit în contract precum și dreptul de a beneficia de foloase materiale din utilizarea terenului. Concesionarul deține dreptul de proprietate asupra construcțiilor pe care le-a realizat pe terenul concesionat și poate ipoteca bunul construit pe terenul din domeniul public sau privat al statului, dar nu poate înscrie o ipotecă asupra terenului. Conform art.35 din Legea nr.50/1991 republicată, „*dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost construit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire*”.

În concluzie:

- pentru evaluarea drepturilor deținute de concesionar se vor evalua:
 - dreptul de folosință primit asupra terenului pe durata contractului (nu face obiectul prezentului Raport de Evaluare);
- pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent se vor evalua:
 - drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
 - valoarea terminală a terenului la finele contractului (face obiectul prezentului Raport).

Evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață, deci pentru baza de evaluare poate fi *valoarea de piață*.

O sinteză a drepturilor evaluate se prezintă în tabelul următor:

Partea	Drepturile deținute	Existența drepturilor în construcție	Tipul de utilizare
Concedent	Terenul: proprietate concesionată.	Da, dacă aparține domeniului privat. Nu, dacă aparține domeniului public.	Redevență
Concesionar	Asupra terenului: drept de folosință și posesiune. Asupra construcțiilor: drept de proprietate.	Dacă se înstrăinează construcția, se transmite și dreptul de concesiune asupra terenului.	Veniturile din utilizarea construcțiilor și terenului.

În concluzie:

• atunci când se evaluează *drepturile cedate*, baza de evaluare este *valoarea de utilizare* – este cazul prezentului Raport de Evaluare;

• atunci când se evaluează *drepturile primite*, baza de evaluare este *valoarea de piață* – nu este cazul prezentului Raport de Evaluare.

► *Valoarea de utilizare a terenului concesionat poate fi mai mică sau mai mare decât valoarea de piață, în funcție de mărimea redevenței și durata contractului.*

Valoarea de utilizare nu este constantă ci depinde de mai mulți factori (mărimea redevenței, numărul de ani rămași din contract, ratele de actualizare și valoarea de piață).

Durata rămasă a contractului influențează în sens invers valoarea drepturilor cedate și valoarea terminală actualizată: apropierea de finalul contractului (respectiv numărul de ani rămași) face ca valoarea drepturilor cedate să scadă spre zero iar valoarea terminală actualizată să crească spre valoarea de piață.

Odată cu creșterea anilor, perioada rămasă din contract se micșorează, în timp ce valoarea de utilizare crește cu o rată negativă de la an la an.

Valoarea de vânzare a terenului concesionat, este dată de valoarea de utilizare, când evaluarea este cerută de concedent.

Valoarea de vânzare a terenului concesionat, este dată de valoarea de piață, când evaluarea este cerută de concesionar.

Tipuri de valoare

În cazul contractelor de concesiune, atât concedentul (în limitele impuse de lege, respectiv numai dacă terenul aparține domeniului privat al statului) cât și concesionarul pot să înstrăineze drepturile deținute.

Cu toate că vânzarea de către concedent a drepturilor deținute este un eveniment extreme de rar, prezentul Raport de Evaluare va analiza această variantă dorită de client.

Este important a se stabili baza de evaluare pentru concedent și concesionar.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent evaluarea va avea în vedere, pe durata rămasă a contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune.

Întrucât redevența contractuală se stabilește la data semnării contractului și este fixă pe perioada lungă de timp, fluxurile financiare care se au în vedere nu reflectă starea și circumstanțele pieței la data evaluării ci perspective unui anumit utilizator (concedentul).

Ca urmare valoarea drepturilor cedate de concedent va fi estimată ca o valoare diferită de valoarea de piață, baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.

Având în vedere că valoarea proprietății concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosință cedat pe durata contractului și valoarea terminală, iar prima dintre cele două valori este diferită de valoarea de piață, baza de evaluare va fi valoarea de utilizare.

În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață și deci pentru acesta baza de evaluare poate fi valoarea de piață (nu este cazul în lucrarea de față).

În concluzie:

- atunci când se evaluează drepturile cedate, baza de evaluare este valoarea de utilizare;
- atunci când se evaluează drepturile primite, baza de evaluare este valoarea de piață.

Evaluarea drepturilor deținute de concedent prin metoda actualizării veniturilor

Așa cum am arătat anterior, pentru evaluarea terenului concesionat se vor evalua:

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului.

Întrucât contractul de concesiune are o durată de viață economică finită, în cazul nostru de 99 ani, evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea redevenței pe durata rămasă a contractului.

Valoarea dreptului de folosință cedat (V_{df}) estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe „n” ani ale redevenței, este actualizat și transformat în valoare prezentă, apoi toate veniturile prezente sunt însumate pentru a obține valoarea totală a proprietății analizate. În cash flow-urile analizate sunt incluse două elemente: fluxul periodic anual și valoarea estimată a investiției la data vânzării. Determinarea valorii prezente, de utilizare în cazul nostru, se determină dacă se cunosc: fluxurile anuale (redevența), rata de actualizare, perioada de deținere (nr. de ani rămași din contract) și factorul de capitalizare.

~~Pentru evaluarea dreptului de folosință cedat se propune:~~

- ~~• estimarea ratei de actualizare, funcție de riscurile percepute (utilizarea terenului; durata contractului, etc.);~~
- ~~• se determină matematic factorul de capitalizare pe durata rămasă a contractului (s-a luat în calcul o durată de concesiune de 49 ani, conform legii);~~
- ~~• se estimează valoarea contractului.~~

$$V_{df} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f = R \times \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

- V_{df} = valoarea dreptului de folosință cedat;
- R = redevența anuală;
- k = rata de actualizare;

- n = nr. de ani rămași din contract;
- f = factor de capitalizare.

Valoarea terminală actualizată se poate estima prin parcurgerea a două etape:

- estimarea valorii de piață a terenului (V_p), la data încetării contractului de concesiune;
- estimarea ratei de actualizare pentru teren (k_t).

Având datele de mai sus, rezultă valoarea terminală (V_t).

$$V_t = \frac{V_p}{(1+k_t)^n}$$

* - evaluatorul analizează tranzacții recente cu terenuri extravilane pe raza com. Drânceni, selectând valoarea de piață cea mai asemănătoare cu subiectul de evaluat.

Având în vedere cele menționate mai sus, se poate evidenția formula generală de estimare a valorii de utilizare a terenului concesionat:

$$V_u = V_{df} + V_t = 199.392,43 + 0 = 199.392,43 \text{ lei} / 370\text{m}^2 - \text{lot teren fibră optică}$$

$$\text{Valoarea dreptului de folosință cedat } V_{df} = R \times f = 20.127,85 \times 9,906296 = 199.392,43 \text{ lei}$$

$$\text{Valoarea terminală actualizată } V_t = V_p / (1+k_t)^n = 10.000 / (1 + 0,048)^0 = 0 \text{ lei}$$

VALOARE DE UTILIZARE TEREN OBȚINUTĂ PRIN METODA ACTUALIZĂRII: 199.392 lei
REDEVENȚA LUNARĂ: 1€ / m²

ANALIZA ȘI APLICAREA METODEI DE RECONCILIARE AȘTIA VALORILOR

Reconcilierea constă în analiza concluziilor alternative care conduc la estimarea valorii finale.

Pentru pregătirea reconcilierii, evaluatorul:

- € verifică întreaga evaluare;
- € trece în revistă relațiile în cadrul procesului de evaluare;
- € relația cu piața.

Principiile reconcilierii:

- € valoarea este o predicție;
- € valoarea este subiectivă;
- € valoarea este o comparație;
- € orientarea de piață.

Criteriile de reconciliere:

- € adecvarea reconcilierii;
- € precizia - adecvarea și precizia influențează calitatea;
- € cantitatea informațiilor.

Estimarea valorii finale:

O evaluare este o opinie; deși este bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și experiența evaluatorului, ea este totuși o opinie. Evaluatorul poate comunica o singură valoare – *estimare punctuală* (ev. independent), sau un *interval probabil de valori* (consultant).

RECONCILIAREA VALORILOR:

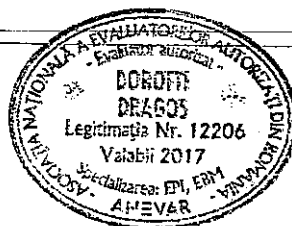
RECONCILIAREA VALORILOR:

ABORDAREA PRIN:	METODA EXTRACȚIEI DE PE PIAȚĂ
Adecvarea	Adecvată - sunt date (tranzacții)
Precizia	Concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare. Această metodă este adecvată când valoarea construcțiilor este mică (în deosebi în mediul rural); și dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.
Cantitatea de informații	Suficiente (tranzacții recente)
Estimare punctuală - lei	13.399 – teren Drânceni; 6.705 – teren Râșești

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, *valoarea de piață* a proprietăților imobiliare analizate și evaluate, este dată de *metoda extracției de pe piață*, în detrimentul celorlalte metode, deoarece valoarea obținută prin extracție a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață. Credibilitatea informațiilor avute la dispoziție și colaborarea pe care am avut-o cu proprietarul subiectului, comparabilelor, lichidatori, șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, etc., au contribuit la siguranța informațiilor culese de pe piața imobiliară rezidențială, în zona analizată.

28.04.2017

Expert evaluator: EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE

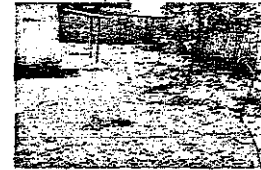


Locația proprietăților:

Teren Ghermănești



Teren Răsești



Teren fibră optică

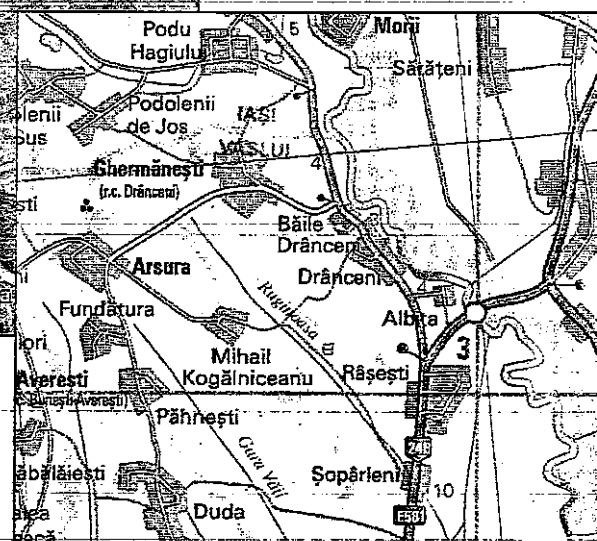


Ghermănești

Băile Drânceni

Drânceni

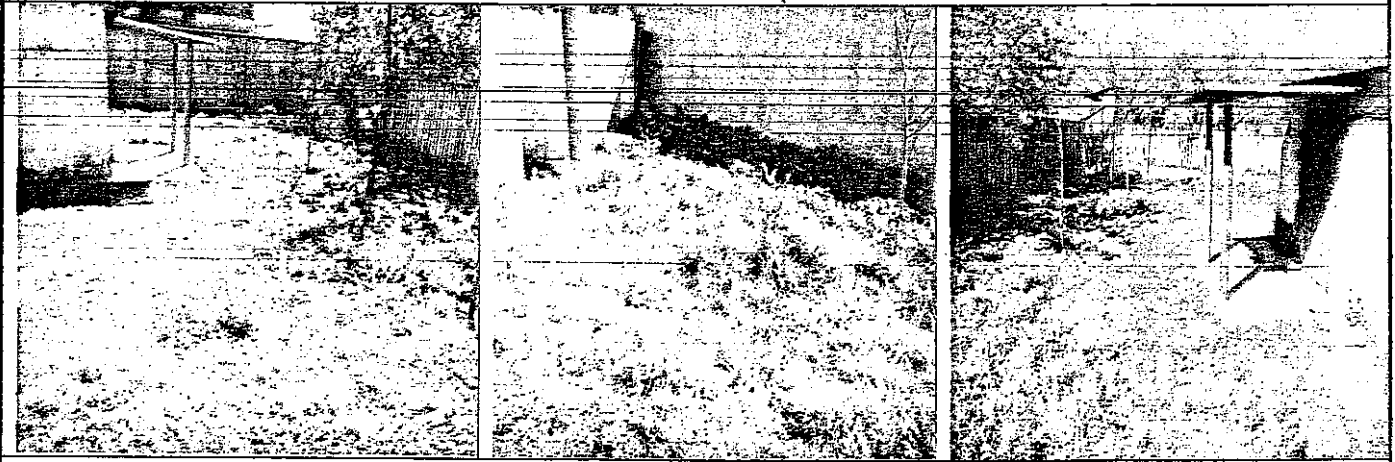
Locația proprietăților la nivelul com. Drânceni



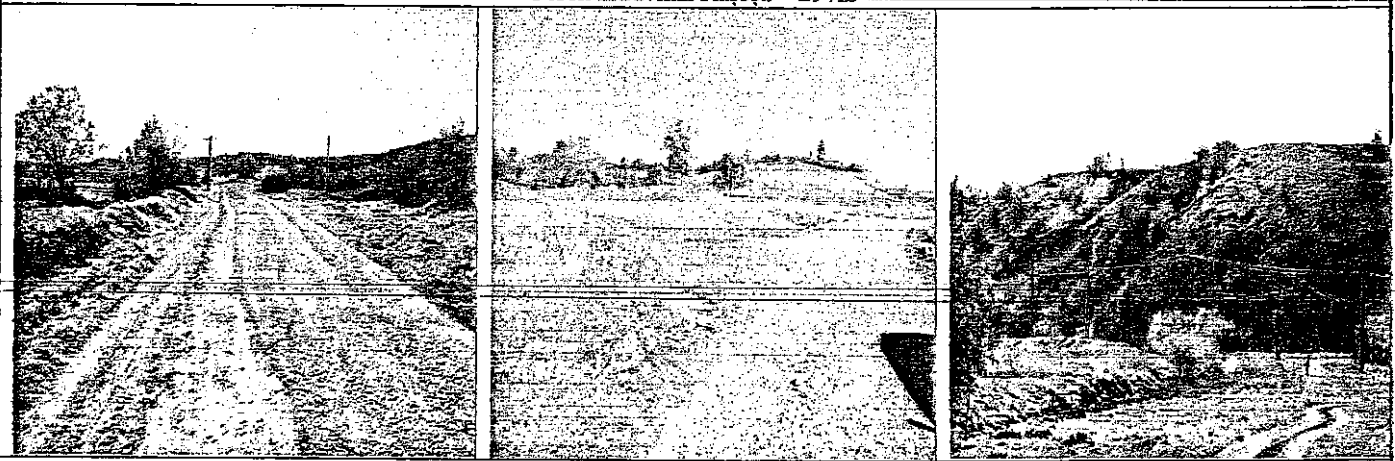
Prezentare foto imobil:



Teren intravilan Ghermănești – 590m²



Teren intravilan Răsești – 297m²



Teren intravilan/extravilan Ghermănești-Drănceni – 370m²

Acte de identificare client, acte proprietate, documentatii, etc.:



Parcela - 021 401 40	021 401 40
Parcela - 021 402 40	021 402 40
Parcela - 021 403 40	021 403 40
Parcela - 021 404 40	021 404 40
Parcela - 021 405 40	021 405 40
Parcela - 021 406 40	021 406 40
Parcela - 021 407 40	021 407 40
Parcela - 021 408 40	021 408 40
Parcela - 021 409 40	021 409 40
Parcela - 021 410 40	021 410 40



Strategia de Dezvoltare
PLANUL DE CONSTRUCȚII
 Nr. 1/2014
 Data: 15.05.2014

Proiectant: S.C. "PROIECTA" S.R.L.
Beneficiar: S.C. "PROIECTA" S.R.L.
Proiect: CONSTRUCȚIA ȘCOLII ȘI A SALII DE SPORT ÎN COMUNA BĂLCĂLEA, JUDEȚUL BACĂU

PROIECTANT: S.C. "PROIECTA" S.R.L.
PROIECTANT: S.C. "PROIECTA" S.R.L.

1.1. Scopul proiectului
 Proiectul are ca scop realizarea lucrărilor de construcții pentru școala și sala de sport în comuna Bălcălea, județul Bacău.

1.2. Conținutul proiectului
 Conținutul proiectului este cuprins în planșele anexate și în descrierile de execuție.

1.3. Date tehnice
 - Scara planșelor: 1:500
 - Scara descrierilor: 1:1000
 - Scara secțiunilor: 1:50
 - Scara detaliilor: 1:100

1.4. Date de identificare a clientului
 Nume: S.C. "PROIECTA" S.R.L.
 Adresa: B-dul Ștefan cel Mare, nr. 1, Bălcălea, Bacău

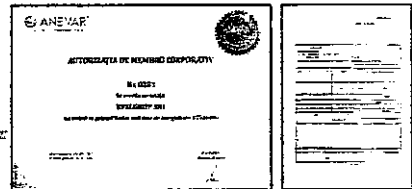
1.5. Date de identificare a proprietății
 Adresa: B-dul Ștefan cel Mare, nr. 1, Bălcălea, Bacău

1.6. Date de identificare a documentației
 Titlu de proprietate: 100/2014
 Data: 15.05.2014



S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși

Membru corporativ ANEVAR nr. 0281/2017



*mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, CP -735100, tel/fax: 0335 - 424268, mobil: 0744 - 606281,
e-mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com*

NOTĂ DE LUCRU – SERVICIU DE EVALUARE

Nr. 28 / 27.04.2017

Evaluatorul proprietății	S.C. EVALGRUP S.R.L.- 0281	Personal calificat	ing. Dragoș DOROFTE - 12206	
Client	PRIMĂRIA DRÂNCENI	Proprietar	PRIMĂRIA DRÂNCENI	
Beneficiar / Utilizator	PRIMĂRIA DRÂNCENI	Nr. intrare / Nr. raport	28/28.04.2017	
Proprietatea evaluată	Teren intravilan Ghermănești - 590m ² Teren intravilan Râșești - 297m ² Teren intravilan/extravilan Ghermănești - Drânceni - 370m ²			
Utilizarea desemnată	Estimare val. piață	Scopul evaluării	Transfer prop. (vânzare/concesionare)	
Tipul raportului	Explicativ	Forma livrării	Personal client	
Formatul raportului	Scris	Nr. rapoarte originale	1 (un ex.)	
1. Prop. imobiliară, formată din:	Teren	St/ Ac/ Ad (m ²)	Ac (m ²)	C.F. / Nr. cadastral
	Teren intravilan construit	590	-	- / -
	Teren intravilan liber	297		
	Teren intravilan/extravilan	370		
2. Identificare (adresă)	com. Drânceni, jud. Vaslui.			
3. Acte proprietate	Conform Raport nr. 28/28.04.2017			
4. Data ieșire	31.05.2017	Data predare raport	02.06.2017	
5. Vizionare prop.	Evalgrup S.R.L.- ing. Dragoș DOROFTE /27.04.2016.		În prezența proprietar	
6. Onorariu (fără TVA)	1.000 lei	Avans -	Plata cu OP conform F nr. 26/13.07.2017	
7.	EXECUTANTUL nu subcontractează obiectul Raportului de Evaluare.			
8.	EXECUTANTUL îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională.			
9.	CLIENTUL a luat cunostinta de problemele ridicate la cap. II.7., pag. 7. (ipoteze speciale)			
10.	Prezenta NOTĂ DE LUCRU s-a încheiat în două exemplare, câte una pentru fiecare parte. Această NOTĂ DE LUCRU a fost semnată astăzi 27.04.2017.			
11.	EXECUTANT, S.C. EVALGRUP S.R.L. Reprezentată prin administrator, ing. Dragoș DOROFTE	CLIENT, PRIMĂRIA DRÂNCENI Reprezentată prin, ing. Ciprian IACOB		