



Nr. certificat : 6302  
ISO 9001:2015



TOP SKY VALUATION  
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 1340  
ISO/CEI 27001:2013

Raport de evaluare nr. 22/VZ/2021

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **PROPRIETATE IMOBILIARA**

**Teren intravilan în suprafață de 1.100 mp**

**situat în**

**localitatea Fârdea, jud. Timiș,**

**CF 401545 Fârdea, CAD/TOP 401545**

**la data de 15.02.2021,**

**în scopul estimării valorii de piață în**

**vederea concesiunii**

### **Client:**

**Primaria Comunei Fârdea**

**Utilizator desemnat:**

**Primaria comunei Fârdea**

**(Consiliul Local Comuna Fârdea)**

**În atenția: Primaria Comunei Fârdea (Consiliul Local Comuna Fârdea)**

**Referitor: Evaluare teren intravilan în suprafață de 1.100 mp înscris în CF 401545 Fârdea, TOP/CAD 401545, localitatea Fârdea, aflat în proprietatea COMUNA FIRDEA, CIF:15840685, domeniul privat la data de 15.02.2021, în scopul estimării valorii de piață în vederea concesiunii.**

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea teren intravilan, situat în localitatea Fârdea, comuna Fârdea. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 34 pagini+anexe (centralizator, fisele de evaluare, tranzacții și oferte ale unor proprietăți comparabile, și extrase de carte funciara, planuri amplasament), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Prin prezenta scrisoare, declarăm ca nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietățile ce fac obiectul acestui raport. Valoarea de piață (rotunjită) a activului evaluat, estimată de evaluator este de:

**Valoare UNITARĂ redevență/concesiune pe an rezultata din evaluare:**

	<b>0,68</b>	<b>euro/mp/an</b>
<b>echivalent</b>	<b>3,33</b>	<b>lei/mp/an</b>

**Valoare ANUALĂ redevență/concesiune pe an rezultata din evaluare:**

	<b>748,00</b>	<b>euro/an</b>
<b>echivalent</b>	<b>3.663,00</b>	<b>lei/an</b>

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Conform legii 50/1991 actualizată, capitolul II, art. 17 ” Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente. ”

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- **valoarea nu include T.V.A.**



## CUPRINS

1.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2.	PREZENTAREA DATELOR	9
3.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
4.	EVALUARE	15
5.	REZULTATELE EVALUĂRII	18
6.	ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	20