

ANEXA nr. 4.
La H.C.C. nr. 127-07. 2023
Președinte de ședință,
Consilier,
Radu BăNU

P. F. A.	CONSTANTIN VALERICĂ EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R. LEGITIMATIA NR. 11967
Sediu:	Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
Contact:	Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379
CIF:	24636618
E-Mail:	ec.vconstantin@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV:

Teren extravilan neproductiv in suprafata de 133412 mp,
nr. cadastral 26265

Amplasament: loc. Banesti, jud. Prahova

Client: COMUNA BANESTI - domeniul Privat

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerică



Data : NOIEMBRIE 2022

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării:

Teren extravilan neproductiv în suprafața de 133412 mp, nr. cadastral 26265.

Amplasament: loc. Banesti, jud. Prahova.

Client: COMUNA BANESTI cu sediul social în loc. Banesti, str. Gherghiceni, nr. 495, jud. Prahova, CIF 2844731.

Destinatar: COMUNA BANESTI.

Dreptul de proprietate supus evaluării: COMUNA BANESTI – domeniul PRIVAT

Tipul valorii: „Valoarea de piață”.

Scopul evaluării : informarea clientului în vederea vânzării.

Baza evaluării : o reprezintă estimarea valorii de piață, conform:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Data evaluării este 07.11.2022, curs BNR: 1Euro = 4,8871 lei

Data raportului: 07.11.2022

Pentru estimarea valorii de piață a terenului am utilizat abordarea prin comparația de piață. S-au obținut următoarele valori :

Denumire	Valoare estimată (eur)	Valoare de estimată (lei)
Teren extravilan neproductiv în suprafața de 133412 mp	120.071	587.013

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea punctuala retinuta ca valoare de piata estimata a terenului este:

Denumire	Valoare estimata (eur)	Valoare de estimata (lei)
Teren extravilan neproductiv in suprafata de 133412 mp	120.071	587.013

Valorile nu contin TVA

- Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:
- ✓ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
 - ✓ au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
 - ✓ opinia finala a fost exprimata in lei si in valuta la cursul de schimb BNR de la data evaluarii;
 - ✓ valoarea este o predictie;
 - ✓ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
 - ✓ valoarea este subiectiva;
 - ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori

INTOCMIT

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Capitolul I – Introducere
Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii
Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati
Scopul evaluarii
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Tipul valorii
Data evaluarii
Documentare necesara pentru efectuarea evaluarii
Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea
Ipoteze si ipoteze special
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Declaratia de conformitate
Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Prezentarea datelor
Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare
Descrierea situatiei juridice
Descrierea terenului
Descrierea constructiilor si amenajarilor
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare
Istoricul prop. subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)
Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pietei
Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari
Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber
Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata a fi construita

Capitolul VI– Evaluarea proprietatii
Estimarea valorii terenului

Capitolul VII– Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

Capitolul VIII - ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific în cunoștința de cauza și cu buna credință ca :

- ✓ Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu **Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2022.**
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerică



CAPITOLUL 2 – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Constantin Valerică evaluator autorizat membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania legitimația nr. 11667, specializarile evaluarea bunurilor mobile (EBM), evaluarea întreprinderii (EI) și evaluarea proprietatilor imobiliare (EPI), expert tehnic judiciar specializarea proprietati imobiliare și bunuri mobile economie, autorizatia MJ nr. 14018072014/2014, cu sediul profesional in mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: COMUNA BANESTI cu sediul social in loc. Banesti, str. Gherghiceni, nr. 495, jud. Prahova, CIF 2844731.

Destinatar: COMUNA BANESTI

2.3. Scopul evaluarii: informarea clientului in vederea vanzarii.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect; drepturi de proprietate evaluate:

Obiectul evaluarii: Teren extravilan neproductiv in suprafata de 133412 mp, nr. cadastral 26265.

Amplasament: loc. Banesti, jud. Prahova.

Dreptul de proprietate supus evaluarii apartine : COMUNA BANESTI – domeniul PRIVAT, conform Act de alipire cu incheierea de autentificare nr. 5513/02.11.2022, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

2.5. Tipul de valoare si definitia acesteia:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) paragraful 30, prin VALOARE DE PIAȚĂ se înțelege „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”.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei imobiliare.

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piata.

Valoarea „ – este o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb”.

„ – este o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ”.

2.6. Data evaluarii

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 07.11.2022, curs BNR: 1Euro = 4,8871 lei.
Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 07.11.2022.

2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- Inspectia proprietatii: A fost realizata in data de 07.11.2022 de Constantin Valerica in prezenta reprezentantului clientului.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea :

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - Informatii de pe site-uri de specialitate, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
 - Cursurile de schimb valutar BNR;
 - Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;
- Documente puse la dispozitie si anexate in copie prezentului raport de evaluare.

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative:

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea :

Ipoteze semnificative:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

- Tinand cont de scopul evaluarii, proprietatea a fost evaluata in ipoteza "libera de sarcini";
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase, constatata de organe competente;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari a dreptului de proprietate sau a elementelor inscise in extrasul CF de la data punerii la dispozitie a documentelor de catre client;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre client, veridicitatea si exactitate acelor inscise in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie;
- Valorile estimate in prezentul raport de evaluare sunt valabile la data prezentata in raport, deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicata, nici inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – editia 2022, ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei si euro. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 07.11.2022, este cel afisat de BNR si anume 1Euro = 4,8871 lei/euro.

Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

CAPITOLUL 3 – PREZENTAREA DATELOR

3.1. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE:

Dreptul de proprietate este **deplin** si apartine COMUNA BANESTI – domeniul PRIVAT, conform Act de alipire cu incheierea de autentificare nr. 5513/02.11.2022, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

3.2. DESCRIEREA PROPRIETATII:

Teren extravilan neproductiv in suprafata de 133412 mp, nr. cadastral 26265;
Amplasament: loc. Banesti, jud. Prahova.

3.3. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE :

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la Raport, este in localitatea Banesti, jud. Prahova – limita UAT Banesti-Magureni, zona extravilana cu caracter agricol, in vecinatati aflandu-se terenuri libere agricole.

3.4. DATE TEHNICE :

Date tehnice:

- Suprafata masurata: 133412 mp ;
- Categoria de folosinta: extravilan neproductiv;
- Forma amplasamentului: neregulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plana;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare : la distanta;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona agricola, accesul la acesta se face prin intermediul unui drum de exploatare amenajat neasfaltat.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: zona nepoluata.

3.5. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT:

Tipul raportului este unul explicativ (narativ).

3.6. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI IMOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE: nu este cazul;

3.7. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): exista cerere de cumparare pentru acest imobil.

3.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale dar si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

CAPITOLUL 4 – ANALIZA PIETEI

Definiția pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, acestia fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și oferta. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate.

Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta

pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții; sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice,

juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potențiale ale proprietății : teren extravilan agricol.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a piete și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării se reduce la teren având categoria de folosință agricol.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- ✓ *Tipul proprietății imobiliare:* teren extravilan
- ✓ *Caracteristicile proprietății imobiliare:* neproductiv
- ✓ *Modul de ocupare/utilizare:* în majoritatea cazurilor, acest tip de proprietate nu este ocupată;
- ✓ *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* este foarte redusă;
- ✓ *Calitatea construcției:* nu este cazul;
- ✓ *Caracteristicile dotarilor:* dotări specifice acestui tip de proprietate;
- ✓ *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate acestui tip de utilizare;
- ✓ *Aria pieței:* locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în zona analizată;
- ✓ *Proprietăți substituite disponibile:* au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt terenuri având categoria de folosință similară subiectului, cu suprafețe și poziții apropiate;
- ✓ *Proprietăți complementare:* sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: nu sunt;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de terenuri agricole, situate în zona analizată.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care

pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii este relativ mic. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, care doresc sa achiziționeze teren pentru viitoare investiții.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este extrem de redusă, este aproape inexistentă.

Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

- ✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o constanta incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara; in situatia proprietatii noastre, terenul prezinta interes viitor pentru un posibil cumparator.

- ✓ *Cererea pentru închiriere* – cererea este inexistentă.

- ✓ *Potențialii cumparatori* : cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor fizice dar si din partea unor companii private.

- ✓ *Interesul investitional*: exista si este constant. Clientul investitional este interesat de terenuri agricole, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un quantum cat mai mic;

- ✓ *Preferintele manifestate pe piata*: in principal sunt solicitate unitatile de teren cu suprafete mai mari adecvate dezvoltarii unei afaceri. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilitati, etc.

- ✓ *Standarde de calitate*: in principal sunt cautate terenuri pregatite pentru demararea proiectelor de constructii fara alte lucrari de amenajare ce ar putea fi constisitoare;

- ✓ *Dimensiunea proprietatii*: in general sunt solicitate cu suprafete mai mari, adecvate desfasurarii activitatilor agricole de orice tip.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri agricole, situate in România.

Cererea de proprietati imobiliare având categoria de folosință extravilan agricol in zona respectiva este la nivel mediu .

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de

proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru vânzare întrucât proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru dezvoltarea unor proiecte comerciale.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- ✓ oferta de vânzare – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- ✓ oferta de închiriere – inexistentă;
- ✓ stocul total disponibil – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- ✓ volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
- ✓ marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5-20% (pentru teren) Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- ✓ prețurile solicitate pentru închiriere* – nu există o piață a închirierii;
- ✓ gradul de ocupare – în lipsa posibilității închirierii – nu este cazul
- ✓ oferta de vânzare teren liber intravila: 1,27 - 3 euro/mp.

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafață, finisaje și dotări;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (crearea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

✓ În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie în ceea ce privește terenurile. O astfel de piață este uneori numită piață a cumpărătorilor, întrucât cumpărătorii pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care dorește să cumpere proprietatea „impune” prețul.

✓ În ce privește închirierea putem spune că este cvasiinexistentă.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

CAPITOLUL 5 - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună utilizare

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – „cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire și va genera ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca fiind «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».

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă și conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Sucesiunea aplicării testelor pentru fiecare potențială utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legală și posibilitatea fizică a utilitatilor analizate reduc numărul de variante de utilizare a proprietății subiect.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – este definită ca utilizarea unei proprietăți în baza presupunerii că parcela de teren este liberă sau poate fi făcută liberă prin demolarea oricăror îmbunătățiri – pentru cazul de față terenul liber reprezintă CMBU.

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună schimbare actuală este considerată ca o utilizare interimară.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului

considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate agricola.

CAPITOLUL 6 – EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. Evaluarea terenului

Metodologia de evaluare

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala sunt: Abordarea prin piata:

- Metoda comparatiei directe
- Metoda comparatiei relative

Tehnici alternative:

- Extractia
- Alocarea

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduala
- Metoda capitalizarii rentei funciare
- Metoda parcelarii si dezvoltarii

In cazul de fata am considerat oportun a se aplica abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.

Niciuna din celelate abordari/metode enumerate anterior nu am considerat oportun fi aplicata deoarece nu ar reflecta o estimare credibila a valorii de piata, datorita faptului ca piata specifica a imobilelor studiate de evaluat este inactiva cu perspective incerte de activare si datorita scopului prezentei evaluari de vanzare a imobilelor.

Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare.

Pentru aplicarea abordarii am utilizat metoda comparatiei directe. Metoda constă în analiza unor comparabile recente de imobile similare / comparabile cu subiectul si aplicarea ajustarilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietati similare comparabile.

In partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor: total ajustari exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informatii am utilizat oferte de imobile similare (terenuri) din zona studiata existente pe site-urile de specialitate.

Acesta a fost estimat la:

Denumire	Valoare estimata (eur)	Valoare estimata (lei)
Teren extravilan neproductiv in suprafata de 133412 mp	120.071	587.013

CAPITOLUL 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezinta o previziune realista a comportamentelor fortelor ce fac piata);
- valoarea este subiectiva (piata este alcatuita din suma deciziilor subiective a celor doua parti implicate in tranzactie);
- orientarea pe piata (evaluarea trebuie sa reflecte piata).

Valorile rezultate in urma aplicarii metodei de evaluare selectata sunt urmatoarele:

Denumire	Valoare estimata (eur)	Valoare estimata (lei)
Teren extravilan neproductiv in suprafata de 133412 mp	120.071	587.013

Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

Adecvarea,

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pieteii;

Precizia,

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;

Cantitatea informatiilor,

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda.

Cantitatea informatiei trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale.

Valoarea de piata a terenului obtinuta prin metoda comparatiei, este de :

Denumire	Valoare estimata (eur)	Valoare estimata (lei)
Teren extravilan neproductiv in suprafata de 133412 mp	120.071	587.013

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- ✓ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ✓ au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- ✓ opinia finala a fost exprimata in lei si in valuta la cursul de schimb BNR de la data evaluarii;
- ✓ valoarea este o predictie;
- ✓ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ✓ valoarea este subiectiva;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori

INTOCMIT



CAPITOLUL 8 – ANEXE

ANEXA NR. 1

Evaluare teren in suprafata totala de 133412 mp, categoria de folosinta extravilan neproductiv.
Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	loc. Banesti, PH	loc. Banesti, PH	loc. Baicoi, PH
Zona din localitate in care este amplasat terenul	limitrofa	limitrofa	mult mai buna
Suprafata terenului [mp];	3750	50000	19000
Deschidere (ml)	-	-	-
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	1.33	1.27	2.00
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	August 2022	August 2022	August 2022

*Proprietarii au fost contactati telefonic pentru detalii

Nr. crt.	Elemente de comparatie	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
			Elemente specifice tranzactiei			
0	Preț ofertă/vanzre	EURO/mp		1.33	1.27	2.00
	Ajustare	%		-15%	-10%	-15%
	Ajustare	EURO/mp		-0.20	-0.13	-0.30
	Preț tranzacție	EURO/mp		1.13	1.14	1.70
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		1.13	1.14	1.70
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare	EURO/mp		0%	0%	0%
	Ajustare			0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		1.13	1.14	1.70

3	Condițiile de vânzare	negociere liberă/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		1.13	1.14	1.70
4	Condiții de piață	l.z.an	noiembrie	august	august	august
	Ajustare	%		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		1.13	1.14	1.70
Elemente specifice proprietății						
5	Localizare: Zona amplasamentului		loc. Banesti, PH	loc. Banesti, PH	loc. Banesti, PH	loc. Baicoi, PH
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
6	Zonare		limitrofa	similar	similar	mult mai buna
	Ajustare	%		0%	0%	-33%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	-0.56
7	Caracteristicile fizice și tehnice: Suprafață	mp	133412	3750	50000	19000
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
8	Deschiderea	ml	-	nespecificat	nespecificat	nespecificata
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
9	Rețeaua edilitară (utilități)		nu este cazul	similar	similar	similar
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
10	Tipul drumului de acces		amenajat neasfaltat (drum de exploatare)	similar	similar	asfaltat
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
11	Topogarfie (neregulată/regulată/plan)		neregulată/plan	comparabil	comparabil	comparabil
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
12	Destinația (utilizarea terenului)	cc/arabil/livada/pasune	extravilan neproductiv	extravilan agricol	extravilan agricol	extravilan livada
	Ajustare	%		-20%	-20%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-0.23	-0.23	-0.17
13	Posibilitate irigare		nu	nu	nu	nu
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Total ajustare caracteristici fizice	EURO/mp		-0.23	-0.23	-0.73
	Preț ajustat	EURO/mp		0.90	0.91	0.97
	Ajustare totală procentuala brută %			20%	20%	43%

<i>Suma ajustarilor bruta (in valoare absoluta)</i>	EURO/mp		0.23	0.23	0.73
<i>Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)</i>	EURO/mp		0.20		
<i>Pret final</i>	EURO/mp	0.91			
Pret final rotunjit	EURO/mp	0.90			
	LEI/mp	4,4			

Prezentare ajustari:

Pret oferta: Avand in vedere ca preturile comparabilelor sunt oferte expuse spre vanzare si variaza in functie de perioada expunerii pe piata, de abilitatile de negociere ale ambelor parti, precum si in functie de nivelul de tranzactionare si palierele valorice ale zonei. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentand negocierea, coeficientul de tranzactionare fiind stabilit din discutiile cu proprietarii.

Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de finanțare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de vanzare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile pieței (Data ofertei): nu au fost necesare ajustari, piata nu a inregistrat modificari in perioada analizata;

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: am ajustat comparabila C negativ deoarece acest teren este amplasat intr-o zona mult mai buna decat subiectul, spre deosebire de terenul subiect si comparabilele A si B ce sunt amplasate in zona raului Prahova; Am comparat A cu C, piata recunoaste o diferenta de pret de 0,57 euro (dupa negociere), raportata la aceasta caracteristica;

Caracteristicile fizice si tehnice : nu au fost necesare ajustari;

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Rețeaua edilitară (gaze, apă- canal, curent electric): nu au fost necesare ajustari;

Tipul drumului de acces : nu au fost necesare ajustari;

Topografie (neregulata/regulata/plan) : nu au fost necesare ajustari;

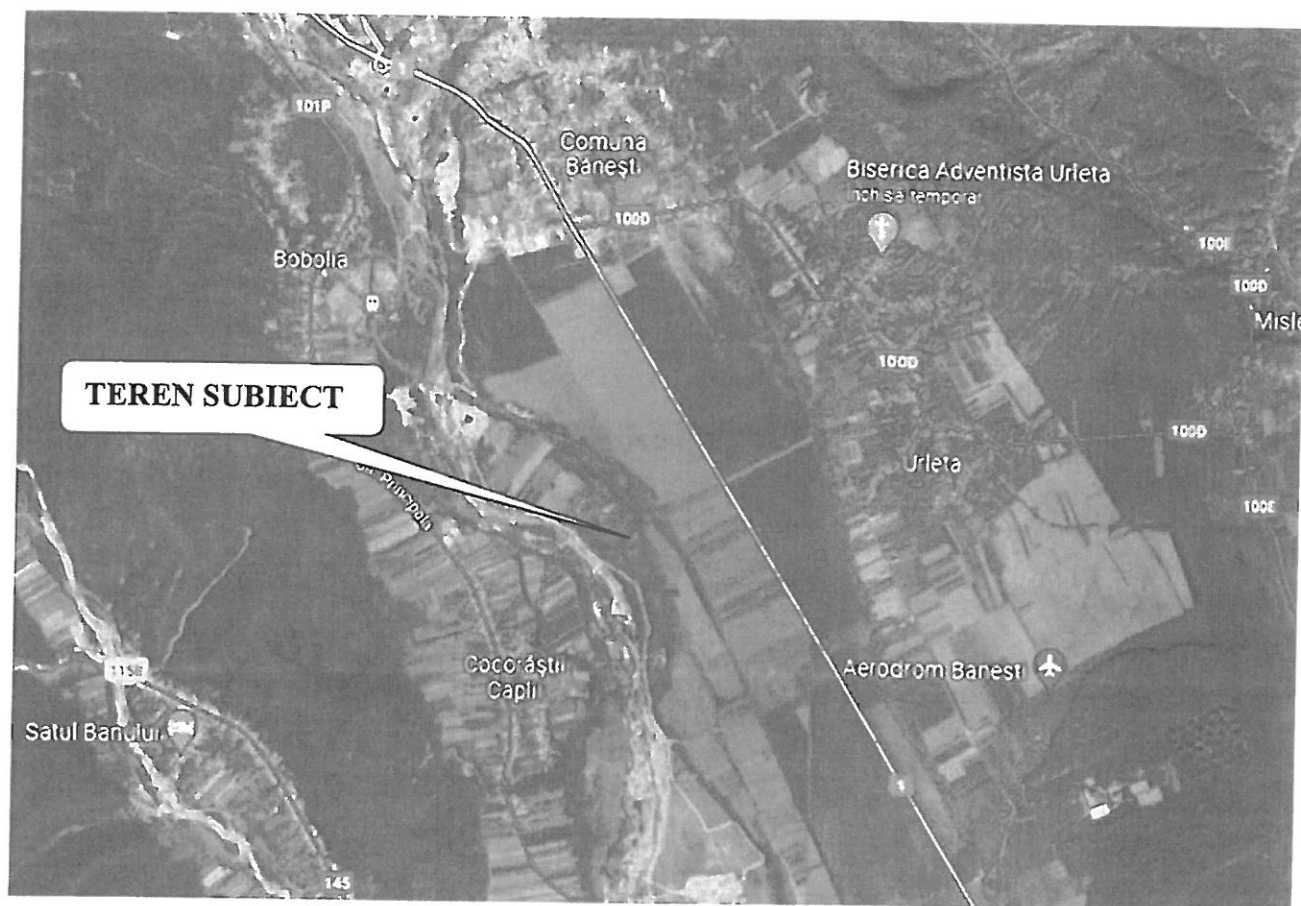
Destinatia (utilizarea terenului): am ajustat comparabilele negativ, terenul subiect este inferior datorita categoriei de folosinta; piata nu recunoaste o anumita diferenta de pret raportata la aceasta caracteristica.

Posibilitate irigare: nu au fost necesare ajustari;

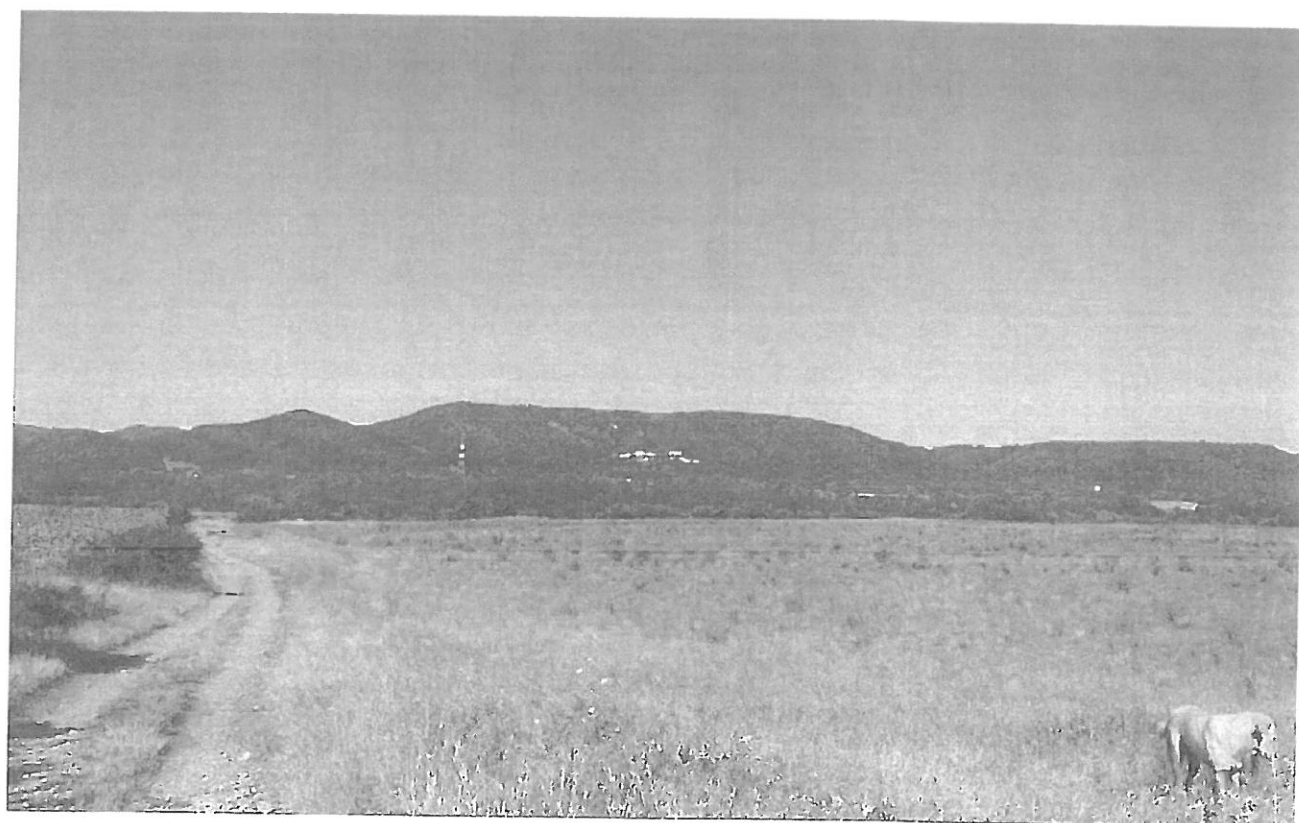
Total valoare teren = 0,90 euro/mp x 133412 mp = 120.071 euro

4,40 lei/mp x 133412 mp = 587.013 lei

Valoare teren (rotunjit) = 120.071 EUR ~ 587.013 LEI



PLANSĂ FOTO



COMPARABILE

flatfy **ANUTARI** **UCRAINA** Terenuri de vanzare Bănești

ocazie, teren extravilan banesti



Sistem proiectie LOCAL
Axa OX - Directia nord
Coordonate determinate grafic.

24 AUG 2022

5.000 €

Marimă

Găsit 9 iulie 2020
Actualizat 20 august
Site-ul romit.ro

27°C Mostly cloudy 3:00 PM 23-Aug-22

5.000 €

Marimă

27°C Mostly cloudy 3:00 PM 23-Aug-22

vand teren extravilan banesti la 2.5 km de foresti zona cap rosu 3760 mp padurea raul prahova in apropiere posibilitate curent electric ideal pentru amenajat sa iana casa de vacanta 6000 eur 0726018655 suprafata totala 3750Acces Amenajare strazi Piese utile

Locație
Prahova Bănești

Facebook

ecvconstantin@yahoo.com - 12

Teren / livada meri Baicoi, Prahova

+

homeZZ.ro

Autentificare

Creare Cont

+ ADĂUGĂ ANUNȚ

Teren / livada meri Baicoi, Prahova

15000 mp

2 EUR

2215205

1 imagine

Salvează anunțul

homeZZ.ro

123CREȘIT

Cu creditul primit ai putea cumpăra casa de vis

Rain off and on

8:04 AM

31-Aug-22

Facebook

ecvconstantin@yahoo.com - 12

Teren / livada meri Baicoi, Prahova

+

homeZZ.ro

Autentificare

Creare Cont

+ ADĂUGĂ ANUNȚ

Salvează anunțul

homeZZ.ro

123CREȘIT

Cu creditul primit ai putea cumpăra casa de vis

Rain off and on

8:05 AM

31-Aug-22

Zona

Sud

Suprafață teren

14920 m²

Tip teren

Livadă

Clasificare teren

Extravilan

Teren / livada meri, extravilan, situat în Baicoi - Tufeni, județul Prahova, drum asfaltat, 2 euro / mp.
Acte de proprietate la zi, cadastru, intabulat, vânzare direct proprietar

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Vineri

02 Septembrie

Sâmbătă

03 Septembrie

Duminică

04 Septembrie

Luni

05 Septembrie

homeZZ.ro

123CREȘIT

Cu creditul primit ai putea cumpăra casa de vis

Rain off and on

8:05 AM

31-Aug-22