R O M A N I A
JUDETUL VASLUI
COMUNA COZMESTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA nr.29/2021

privind insusirea rapoartelor de evaluare, constituirea comisiei de negociere si achizitia imobilelor in suprafata de 4225 mp, respectiv 1001 mp

avand in vedere referatul de aprobare prezentat de catre primarul comunei, raportul compartimentului de resort si avizul comisiei de specialitate ;

luand act de Hotararea Consiliului local Cozmesti, judetul Vaslui nr.13 din 27.01.2021 privind achizitia unor immobile in suprafata totala de 8556 mp.

tinand cont de prevederile art. 859 alin.(1), art.1650 alin(1) , art.1652 si art.1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

în conformitate cu prevederile art. 129 alin (2),lit.b si alin (7) din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul admnistrativ ;

în temeiul prevederilor art. 139 alin.(2) si 196 alin (1), lit.a din Ordonanta de urgenta nr.57/2019 privind Codul admnistrativ

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COZMESTI, JUDETUL VASLUI

H O T A R A S T E :

ART.1.-Se insuseste raportul de evaluare, in valoare de 41.800 lei, intocmit de SC EVALUARE NET SRL, reprezentand teren in intravilanul satului Fastaci in suprafata de 4225 mp, nr cadastral 70065, anexa 1

ART.2. Se insuseste raportul de evaluare, in valoare de 32.600 lei, intocmit de SC EVALUARE NET SRL, reprezentand teren + constructii in intravilanul satului Balesti in suprafata de 1001 mp, nr cadastral 446, anexa 2.

ART.3. **-(1)-** Se numeste comisia pentru negocierea preturilor de achizitie a imobilelor in urmatoarea componenta:

- VOICU GABRIEL
- CALDARE ION DANIEL
- DARZU MIHAELA

-(2) preturile de achizitie negociate nu vor putea depasi valoarea rapoartelor de evaluare

ART.3.- Pentru perfectarea actelor de vanzare-cumparare Consiliul Local Cozmesti imputerniceste pe primarul Sima Hristache sa semneze toate documentele necesare in vederea cumpararii imobilelor mai sus mentionat.

Cozmesti, 16 aprilie 2021

Presedinte de sedinta ,
Consilier Local
VOICU GABRIEL

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI COM. COZMEȘTI
CONSILIUL LOCAL

Contrasemneaza,
P Secretarul general Comuna Cozmesti,
Holban Dragos Dan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI COM. COZMEȘTI
CONSILIUL LOCAL

Anexa 1 la HCL 29/2021

Raport de evaluare, intocmit de SC EVALUARE NET SRL, reprezentand teren in intravilanul satului Fastaci in suprafata de 4225 mp, nr cadastral 70065

S.C. EVALUARE VS S.R.L.

Vaslui, str. Huşului, bl. 159, sc. B, ap. 17, jud.Vaslui J37/243/2021, cod fiscal 43867201
Tel 0758/455.204 e_mail : ev.poiana@yahoo..com

Nr. 4 din 06 aprilie 2021

Raport de evaluare a proprietatii imobiliare

TEREN in suprafata totală de 4255 mp

Scopul evaluarii: STABILIREA VALORII DE VANZARE
Solicitant: PRIMARIA COMUNEI COZMEȘTI
Utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI COZMEȘTI

Proprietar: APETREI PETRICĂ
Adresa proprietate: sat Fastaci, comuna Cozmești, judetul Vaslui

Valoarea de piata: 41.800 lei respectiv 8.412 euro, fara T.V.A.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat

06 aprilie 2021

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI 6
1.3. SCOPUL EVALUARII 6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII 6
1.5. TIPUL VALORII 6
1.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI 6
1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 7
1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 7
1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 8

1.9.1 Ipoteze 8

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 9
1.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 9
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI 9

2. PREZENTAREA DATELOR 9

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 9
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
2.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare 10
2.4. Informatii despre amplasament 10
2.5. Descrierea terenului 10
2.6. Date privind impozitele si taxele 11
2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 11

3.1 Generalitati 11
3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate 12
3.3. Analiza ofertei 14
3.4. Analiza cererii 14
3.5. Inchirieri 15
3.6. Echilibrul pietei. Previziuni 15

4. EVALUAREA TERENULUI 16

4.1. Cea mai buna utilizare 16
4.2. Evaluarea terenului 18
Metoda comparatiilor de piata 18

5. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII 23
6. ANEXE 24

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

S.C. EVALUARE VS S.R.L.

Vaslui, str. Huşului, bl. 159, sc. B, ap. 17, jud.Vaslui J37/243/2021, cod fiscal 43867201
Tel 0758/455.204 e_mail : ev.poiana@yahoo..com

Nr. 4 din 06 aprilie 2021

SINTEZA EVALUARII

Utilizator desemnat		**PRIMARIA COMUNEI COZMEŞTI**
Nume proprietar		**APETREI PETRICĂ**
Tipul proprietatii (rezidential, comercial, industrial, etc)		**TEREN in suprafata totală de 4255 mp - arabil**
Adresa proprietatii		**Sat Fastaci, comuna COZMEŞTI, judetul Vaslui**
Inspectia proprietatii		Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator autorizat Poiană Narcis Emil, in data de 06 aprilie 2021
Numar cadastral		70562; Tarla 42, P1229,1230,1231,1241,1243
Numar Carte Funciara		70562 sat Fastaci, comuna COZMEŞTI
Lista actelor de proprietate **Pentru constructii noi sa existe: Certificat de urbanism, Autorizatie de construire; Proces verbal la terminarea lucrarilor**		- Contract de vanzare cumparare nr. 1871/09.06.2018; - Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 4255 mp compus din: 1A – 266 mp; 2A-2388 m.p.; 3L- 936 mp; 4V-665 m.p. - Certificat de urbanism neactualizat nr. 9 din 16.12.2020, emis de Primaria comunei COZMEŞTI
Dreptul de proprietate evaluat		A fost evaluat dreptul deplin de proprietate.
Situatia/utilizarea actuala a imobilului		Categoria de folosinta: arabil/livezi/vii –teren intravilan
Cea mai buna utilizare		TEREN ARABIL
Regim urbanistic		TEREN ARABIL - POT MAXIM - nu se cunoaste - CUT MAXIM - nu se cunoaste S-a prezentat Certificat de urbanism neactualizat nr. 9 din 16.12.2020, emis de Primaria comunei COZMEŞTI
Suprafete (mp)	**Teren intravilan**	St: 4255 mp – arabil/vii/livezi

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Observatie	Suprafata luata in calcul este preluata din Planul de amplasament și delimitare pus la dispozitie de reprezentantul primariei	
Descrierea zonei si a amplasamentului ***Se vor urmari eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente in zona. De ex. amplasarea in vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau in zone cu poluare recunoscuta si declarata in mod oficial.***	Proprietatea este amplasata in: Sat Fastaci, comuna COZMEȘTI, judetul Vaslui. Zona de referinta: Zona rurala, mediana, cu retea de curent electric pe proprietate. Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare incomplete. Poluare fonica si de mediu in limite normale. Zona necontaminata. Ambient civilizat.	
Descriere teren: **Accesul catre proprietate:** **Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate.**	Deschidere la strada	Deschiderea nr 1 - 38,59 ml Deschiderea nr 2 - 9,01 ml
	Regim juridic pentru drumul de acces: drum public Tip drum de acces: drum pietruit.	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele
Utilitati edilitare existente pentru zona proprietatii evaluate / pe proprietatea evaluata **Distanta fata de utilitati**	Tip retele / instalatii	Distanta: la limita proprietatii
	Electrice ☒	Pe proprietate
	Incalzire ☐	Nu este
	Alimentare cu apa ☐	Nu este
	Alimentare cu gaze ☐	Nu este
	Canalizare ☐	Nu este
Abateri de la cartea funciara:	Nu sunt.	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU Costul acestora este de: LEI ..... EUR	
Observatii/mentiuni speciale referitoare la identificarea eventualelor situatii speciale ale drepturilor de proprietate, mentionate in documente- superficie, uzufruct, clauze speciale: - nu sunt		
Concluzie privind imobilul evaluat	Teren amplasat in: Sat Fastaci, comuna COZMEȘTI, judetul Vaslui Zona de referinta: Zona rurala, mediana, cu retea de curent electric pe proprietate.	

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

	Fara risc major de natura seismica.	
Abordari in evaluare -	**1: Abordarea prin piata** Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat". Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile arabil sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabile arabil si proprietatea de evaluat.	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	**LEI**	**EUR**
	41.800	**8.412**
- **valoarea unitara teren**	**9,83 lei / mp**	**2 euro / mp**
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9710	
Observatie		

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
POIANĂ NARCIS EMIL
LEGITIMATIE 11368/2021

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATOR	**POIANĂ NARCIS EMIL** Declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.
Legitimatie ANEVAR	11368
Parafa	11368/2021
Adresa evaluatorului	➢ Municipiul: Vaslui ➢ Str. Hușului, bl. 156, sc. C, ap. 3, judetul Vaslui ➢ Telefon: Tel: 0758455204 ➢ E-mail: ev.poiana@yahoo.com

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

Client: PRIMARIA COMUNEI COZMEȘTI

Utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI COZMEȘTI

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop **STABILIREA VALORII DE VANZARE**

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cele prezentate.

Dreptul de proprietate evaluat A fost evaluat dreptul deplin de proprietate.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA	TEREN IN SUPRAFATA DE 4255 mp -
Adresa proprietatii	Sat Fastaci, comuna COZMEȘTI, judetul Vaslui.
Titularul dreptului de proprietate	**COMUNA COZMEȘTI**
Identificare cadastrala	➢ Numar cadastral: 70562 ➢ Numar carte funciara: CF nr. 70562, Fastaci, COZMEȘTI

1.5. TIPUL VALORII

Evaluarea intocmita conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele utilizatorului, reprezinta o estimare a ***valorii de piata*** (cu particularitatile prezentate in continuare) a imobilului asa cum este aceasta definita in Standardulele de Evaluare a Bunurilor, editia 2020, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform acestor standarde:

*"**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020, standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2020, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general).

Moneda in care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **06 aprilie 2021**

Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de **4,9710.**

1.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor si datele furnizate de client pana la data de **06 aprilie 2021**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se considera valabile ipotezele

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator.
Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Poiană Narcis Emil in data de 06 aprilie 2021 Inspectia s-a facut in prezenta proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata.
Data de referinta a evaluarii este 06 aprilie 2021
Data raportului de evaluare este 06 aprilie 2021.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea făcuta pe durata acestei evaluari este adecvata scopului evaluarii solicitate și *tipului valorii* care se va raporta.
Au fost colectate, prin inspectii, interviuri, calcule si analize, informatii suficiente pentru fundamentarea adecvata a evaluarii.
Evaluarile, inclusiv *verificarile evaluarilor*, sunt efectuate in conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluarii cerute si ipotezelor stabilite prin termenii de referinta ai evaluarii.
Termenii de referinta ai evaluarii cuprind precizari privind orice limitari si/sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii dupa cum urmeaza:

- Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii imobiliare si a oricaror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora*;
- Amploarea inspectiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructia edificata pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren*;
- Responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si despre orice suprafete ale constructiei revine clientului;
- Responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor si starii oricarei constructii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- Documentarea necesara privind natura, specificatiile si adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- Orice informatii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului si a fundatiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- Identificarea riscurilor de mediu înconjurator, reale sau potentiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- Autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare si a oricaror constructii au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Natura si sursa informatiilor relevante pentru estimarea ***valoarii de piata*** asa cum a fost ea definita mai sus precum si documentarea necesara pentru orice verificari necesare pe durata evaluarii sau ulterior acesteia se bazeaza pe informatiile prezentate mai jos.
Etapele parcurse pentru determinarea valorii au fost:

- Documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului
- Inspectia imobilului
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport
- Deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
- Aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:
Documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului:

Contract de vanzare cumparare nr. 1871/09.06.2018;
Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 4255 mp compus din: 1A – 266 mp; 2A-2388 m.p.; 3L- 936 mp; 4V-665 m.p.
Certificat de urbanism neactualizat nr. 9 din 16.12.2020, emis de Primaria comunei COZMEȘTI

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR
- Coeficienti de actualizare IROVAL
- Cursul de referinta al monedei nationale
- Publicatii privind piata imobiliara

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista ipoteze ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solulului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea ipoteze sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am facut nici o investigatie si nici nu am inspectat acele parti ale cladiriii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu putem sa exprimam nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor si instalatiilor;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta.
- Evaluatorul a examinat documentatia cadastrala prezentata si a identificat proprietatea; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate si descrise in raport corespund cu documentele de

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport. In ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg 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;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

- **1.9.2 Ipoteze speciale: nu sunt**

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus 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 desemnate prin prezentul raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

1.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost respectate urmatoarele standarde:

- *Standardele adoptate de Conferinta Nationala a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania in 2020 (STANDARDELE de Evaluare a Bunurilor 2020), cu normele si cu metodologia de lucru recomandate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, si cu ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport:*

Standarde generale
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
Standarde pentru active - Bunuri imobile
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Standarde pentru utilizări specifice
SEV 400 - Verificarea evaluării

1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma prezentului raport de evaluare este cea specifica unui raport scris extins.
Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 6 capitole, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza pietei imobiliare; Cap.4 –Evaluarea imobilului; Cap.5 – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii; Cap.6 – Anexele raportului.*

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluarii il constituie imobilul:
TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 4255 mp – arabil/livezi/vii

- Numar cadastral: 70562

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EP1, EB1
ANEVAR

- Numar carte funciara: CF nr. 70562 SAT FASTACI, COMUNA COZMEȘTI

Suprafata luata in calcul este preluata din planul de amplasament si delimitare a imobilului.

Identificarea juridica a fost facuta in baza urmatoarelor documente care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului:

Contract de vanzare cumparare nr. 1871/09.06.2018;
Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 4255 mp compus din: 1A – 266 mp; 2A- 2388 m.p.; 3L- 936 mp; 4V-665 m.p.
Certificat de urbanism neactualizat nr. 9 din 16.12.2020, emis de Primaria comunei COZMEȘTI

In Anexa nr.4 sunt prezentate documentele de proprietate si documentatia cadastrala.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu s-au identificat bunuri mobile de evaluat.

2.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata in intravilanul satului FASTACI A COMUNEI COZMEȘTI, judetul Vaslui, o zona cu terenuri libere si terenuri cultivate.
Zona de referinta: intravilan COMUNA COZMEȘTI.
In zona se gasesc: terenuri libere si terenuri cultivate.
Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa.
Zona necontaminata. Ambient civilizat.

2.4. Informatii despre amplasament

Zona de amplasare: Intravilan sat FASTACI, COMUNA COZMEȘTI –
In zona se gasesc: Terenuri libere si terenuri cultivate.
Artere importante de circulatie in apropiere: Drum satesc
Calitatea retelelor de transport: drum asfaltat.
Caracterul edilitar al zonei:
In zona se afla:

- Retea de transport in comun – da
- Unitati comerciale - da
- Unitati de invatamant – da
- Unitati medicale – da
- Institutii de cult – da
- Sedii de banci – nu sunt
- Institutii guvernamentale – nu sunt
- Muzee – nu sunt
- Parcuri – nu sunt
- Lacuri – nu sunt
- Cursuri de apa –sunt

Utilitati edilitare in zona:

- Retea de energie electrica: existent in zona proprietatii
- Retea de apa: inexistenta
- Retea de termoficare: inexistenta
- Retea de gaze: inexistenta
- Retea de canalizare: inexistenta
- Retea de telefonie: existenta

2.5. Descrierea terenului

DATE GENERALE
TEREN IN SUPRAFATA DE 4255 mp – arabil/vii/livezi:

- Amplasare: Sat Fastaci, comuna COZMEȘTI, judetul Vaslui
- Deschiderea la strada pentru parcela in suprafata de 4255 mp – Deschiderea nr. 1: 38,59 ml ;Deschiderea nr. 2 – 9,01 , conform planul de amplasament si delimitare a imobilului
- Regim juridic pentru drumul de acces: drum public
- Tip drum de acces: drum pietruit.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

DIMENSIUNI: construibile
FORMA: neregulata
INCLINARE: panta usoara
UTILITATI:

- existente la limita proprietatii: - curent electric in zona
- existente in zona: retea de energie electrica

RESTICTII: Nu se cunosc
IMPREJMUIRI: neimprejmuit
ACCESUL la parcela cu suprafata de 4255 mp - se face din drumul asfaltat.

REGIM JURIDIC

Proprietate privata a domnului Apetrei Petrică, situata in sat Fastaci, comuna Cozmesti, judetul Vaslui

REGIM ECONOMIC

-terenul in cauza este incadrat in categoriile de folosinta arabil, vii și livezi
-Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate: zona stabilita in PUG-ul comunei este zona rezidentiala cu locuinte mici tip parter, parter+1etaj si functiuni complemtare;

REGIM TEHNIC
Teren dezmembrat din punct de vedere tehnic si nu juridic (acte notariale/intabulare)

La stabilirea valorii proprietatii evaluate s-a tinut cont de caracteristicile terenului, care au fost analizate conform anexei de calcul.

In Anexa nr. 2 sunt prezentate fotografiile proprietatii evaluate.

2.6. Date privind impozitele si taxele

Terenul este amplasat in: Intravilan SAT FASTACI, COMUNA COZMEȘTI.
Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare.
Din punct de vedere economic: zona cu economie in dezvoltare.
Informatii despre taxele si impozitele locale: taxe si impozite locale la nivel mediu.

2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Nu se cunosc vanzarile anterioare.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Generalitati

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale:
Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.
O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:
a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.
In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare.

Situatia economica
Desi nu e complet stabilizata, piata imobiliara romaneasca a avut un an destul de bun, desi investitorii mari se lasa asteptati in continuare. Mai toate sectoarele s-au miscat cu proiecte noi, fie lansate, fie inaugurate, iar cererea este in crestere pe fondul revirimentului economic.

Contextul economic va continua sa fie favorabil tuturor segmentelor pietei imobiliare in perioada urmatoare, cu toate ca situatia la nivel macro nu se mai bucura de aceleasi fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arata intr-o analiza realizata de o companie de consultanta imobiliara internationala.

Situatia economica din perioada anterioara si Pandemia Covid-19 pune presiune pe asteptarile din perioada urmatoare, ca urmare a inregistrarii celor mai bune rezultate din perioada post criza, pana la Pandemia Covid-19, spun analistii imobiliari care apreciaza ca Romania poate depasi performantele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale si de Est, marcand inca un an foarte bun pentru domeniul imobiliar, avand in vederea revenirea ascendenta din ultimile luni.

Principalele 10 tendinte pentru perioada anterioara, in analiza realizata de Colliers International, vizeaza evolutia pietei de investitii, rezultatele economice mai bune decat in majoritatea tarilor din UE, piata fortei de munca, retailul la nivel national, cererea pentru terenuri.

Luand in considerare reducerea stimulentelor fiscale si inasprirea politicii monetare incepand cu perioada urmatoare, cresterea PIB va incetini pana la un nivel mai sustenabil (spre 5%), insa Romania va continua sa fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analistii imobiliari.

Conform site-ului https://incont.stirileprotv.ro/imobiliare/piata-imobiliara-in-pandemie-preturile-au-scazut-moderat-la-nivel-national-dar-cererea-oferta-si-tranzactiile.html asistam la urmatoarea situatie, avand in vedere impactul Pandemiei Covid-19.

Chiar daca cel de-al doilea trimestru din 2020 a fost marcat de restrictiile impuse pentru gestionarea situatiei create de raspandirea COVID-19, analizele de pe piata imobiliara arata doar o scadere moderata a preturilor.

Astfel, cel mai recent raport realizat de Imobiliare.ro releva doar o scadere moderata a preturilor locuintelor, ce nu a fost resimtita in toate marile centre regionale ale tarii.

In plus, datele statistice arata ca atat cererea si oferta, cat si achizitiile de imobile si-au revenit, in buna masura, dupa impactul epidemiei de coronavirus.

"Piata rezidentiala a reactionat pozitiv imediat dupa ridicarea restrictiilor, astfel incat atat cererea, cat si oferta de proprietati si-au revenit gradual. Aproximativ 135.000 de potentiali cumparatori au fost direct interesati de achizitia de apartamente si case in cele sase centre regionale ale tarii. Desi acest numar este cu 21% mai mic fata de primele trei luni ale anului, totusi cererea este in continuare de patru ori mai mare decat oferta de proprietati rezidentiale. In cele sase mari orase au fost scoase la vanzare doar 14.300 de apartamente si case in imobile existente, in timp ce oferta in proiectele rezidentiale nu depaseste 19.000 de unitati la vanzare", explica realizatorii analizei.

Dupa un avans de 2,7% in primele trei luni ale anului, preturile solicitate pentru proprietatile rezidentiale din Romania (atat apartamente, cat si case) s-au diminuat cu aproximativ 1,7% in perioada aprilie-iunie. Situandu-se sub pragul de 2%, scaderea consemnata trimestrul trecut a fost moderata si explicabila, avand in vedere piedicile aparute in procesul de concretizare a tranzactiilor imobiliare.

O tendinta interesanta, corelabila cu starea de urgenta si contextul de ansamblu al pandemiei, este reprezentata de cresterea numarului de potentiali cumparatori interesati de achizitia de case nou construite.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Ca activitate de tranzactionare, rezultatele pe 2020 sunt similare celor pe 2019. Tendinta de revenire a interesului potentialilor cumparatori poate fi observata si analizand datele publicate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCPI) si centralizate de Analize Imobiliare.

Dupa o scadere de aproximativ 34% a numarului de achizitii consemnate in aprilie 2020 fata de perioada similara din 2019 (de la 40.811 la 27.021 de operatiuni), in mai a fost consemnat un recul de 28% (de la 44.456 la 32.089 de operatiuni), insa in iunie piata a revenit pe crestere: in prima luna de vara au fost consemnate 46.818 vanzari de imobile, cu 16,4% mai mult decat in iunie 2019 (cand in intreaga tara erau tranzactionate 40.207 imobile).

In acest context, datele ANCPI releva ca activitatea de tranzactionare consemnata in primul semestru din 2020 se situeaza, de fapt, la un nivel foarte apropiat de cel din perioada similara a anului anterior. Astfel, in primele sase luni din 2020 au avut loc, la nivel national, 239.109 vanzari de imobile (case, terenuri si apartamente) – nivel ce marcheaza o scadere de doar 1% fata de anul anterior (cand erau inregistrate 241.583 de contracte).

La fel ca in cazul cererii, o analiza pe saptamani a evolutiei ofertei de locuinte releva ca si acest indicator a resimtit impactul masurilor impuse de autoritati in contextul noului coronavirus, dar ca, ulterior, si-a revenit in destul de mare masura. Astfel, in saptamana 23-29 martie, numarul caselor si apartamentelor scoase pentru prima data la vanzare reprezenta, in marile centre regionale ale tarii, o pondere de 39% din nivelul atins in saptamana 3-9 februarie.

Cu toate acestea, toate marile orase au consemnat, per ansamblu, o tendinta de revenire a ofertei de locuinte nou scoase pe piata, astfel ca, in saptamana 6-12 iulie, acest indicator a ajuns sa recupereze aproximativ 97% din nivelul consemnat in luna februarie.

In procesul decizional, romanii doresc de regula sa vada un produs inainte de a-l achizitiona, ceea ce reprezinta un avantaj pentru mall-uri. Pentru a face fata mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie sa se defineasca drept destinatii pentru petrecerea timpului liber: mai mult spatiu va fi alocat zonelor de food court si de servicii precum cinema si terenuri de joaca pentru copii.

Cererea pentru terenuri va continua sa vina in principal din partea segmentului rezidential: Luand in considerare cresterea salariilor si a intentiei de a achizitiona o locuinta, proiectele rezidentiale vor continua sa ramana principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri si spatii industriale vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidentiale in zonele invecinate.

Activitatea in domeniul constructiilor este, deocamdata, intr-o masura mai mica afectata de pandemia de coronavirus decat in alte sectoare economice. Cu echipamente de protectie si lucrand in aer liber, lucratorii au putut sa munceasca pe multe dintre santiere.

Sectorul constructiilor va fi singurul care va creste in acest an, dupa cum arata prognoza Comisiei Nationale de Strategie si Prognoza pentru principalii indicatori economico – sociali ai tarii. De altfel, constructiile sunt singurul sector care va aduce un plus Produsului Intern Brut. CNSP estimeaza ca aportul constructiilor la PIB va fi anul acesta de 5,8%, iar anul urmator va fi de 4,8%. Cel mai afectat sector anul acesta va fi industria, prognozele indicand o scadere de 8,6%. Scaderi semnificative vor avea si sectorul agricultura – silvicultura-pescuit (-7,1%), precum si serviciile (-2,7%). Dar, toate sectoarele vor reveni pe crestere in anul 2021. Consumul privat va avea de suferit in acest an, cu o scadere de 2,2%. Consumul va reveni pe un tren pozitiv de anul viitor, cu 5,8%, conform estimarilor CNSP. Inflatia va mentine trendul descrescator din ultimii doi ani. Astfel, media anuala se va situat la 2,8% in acest an si este estimata sa ajunga la 2,7% anul viitor. Numarul mediu de salariati va scadea anul acesta la 5.070 mii persoane, fata de 5.145 mii persoane, anul trecut. In schimb, in 2021, numarul mediu de salariati il va depasi pe cel inregistrat in 2019 si 2018, ajungand la 5.162 mii persoane, estimeaza CNSP. Cat despre somaj, anul acesta am putea avea 338 mii de someri la sfarsitul anului, si 310 mii someri la sfarsitul anului viitor. Salariul mediu net lunat va pastra tendinta de crestere din ultimii doi ani. Astfel, in acest an salariul mediu net este estimat la 3.157 lei, iar anul viitor acesta va fi de 3.373 lei, mai arata raportul elaborat de Comisia Nationala de Strategie si Prognoza.

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

In analiza acestei piete si a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, precum si cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Imobilul evaluat este amplasat in: Sat Fastaci, comuna COZMEȘTI, judetul Vaslui

- Zona este cu terenuri libere
- Zona rurala, mediana, cu retea de curent electric pe proprietate.
- Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare
- Din punct de vedere economic: zona cu economie activa, in dezvoltare, somaj redus

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*[1].

Piata terenurilor, in aria de piata studiata, este reprezentata de terenuri cu destinatie teren arabil. Acestea se tranzactioneaza destul de usor, deoarece interesul cumparatorilor este crescut pentru astfel de terenuri cu suprafete medii. Orientarea cumparatorilor este spre acceste loturi cu suprafete medii, cu destinatie teren arabil, in ipoteza parcelarii si valorificarii ulterioare la preturi profitabile, sau in vederea deschiderii unei afaceri proprii, care necesita o suprafata mai mare de teren.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri amplasate in zona proprietatii evaluate sau in zone invecinate cu zona proprietatii evaluate, respectiv pe teritoriul COMUNEI COZMEȘTI si pe teritoriul comunelor din raza judetului Vaslui.

3.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri agricole este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

In ceea ce priveste terenurile pentru dezvoltare, numarul tranzactiilor s-a intensificat in a doua jumatate a anului anterior, mai ales in orasele mari si in zonele limitrofe acestora. Investitorii s-au orientat catre trenuri aflate in zone usor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicata si accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public si accesului auto au fost printre principalele criterii de selectie. De asemenea, a existat preponderent interes catre zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltari imobiliare si mai putin pe zone in curs de dezvoltare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii, sunt formate din terenuri intravilane cu suprafete cuprinse intre 900 m^2 si 3.900 m^2, care au preturi de oferta de aproximativ 1,8-2,5€/m^2.

Se identifica o diferenta legata de localizarea terenurilor si de deschiderile la strada publica, precum si de suprafata acestora, astfel pentru loturile mai mari preturile din ofertele de vanzare sunt mai mici, fiind mai greu de tranzactionat, iar pentru terenurile cu deschidere la strazi laterale preturile sunt mai mici, fata de cele cu deschidere la drum public, acestea avand vizibilitate maxima.

In aria de piata a proprietatii evaluate oferta de terenuri cu destinatie teren arabil ramane apropiata ca volum de cea din anul anterior, iar livrarea de loturi de mari dimensiuni se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, insa este vizibila o usoara echilibrare, datorita evolutiei favorabile a consumului si a cresterii apetentei investitorilor pe o astfel de piata.

3.4. Analiza cererii

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.[2]

---

[1] SEV 100 – Cadrul general, *par. 10, 11 si 13*

[2] SEV 100 – Cadrul general, *par.18 si 19*

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Cererea de terenuri in zona prorietatii evaluate este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Investitii imobiliare
- Edificare rezidentiala sau comercial/industriala

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care generaza aceasta cerere, anume:

- Dezvoltatorii imobiliari
- Agentii economici in dezvoltare
- Investitorii

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, pana in acest moment, s-a confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu.

In ultimele trei luni s-a constatat o crestere a constructiilor rezidentiale, evidentiata de numarul mare al autorizatiilor de construire eliberate, dar si de multe proiecte rezidentiale, de mici si mari dimensiuni, care au fost reluate sau proiecte si dezvoltari noi cu scop rezidential sau social.

Cererea de terenuri vizeaza suprafete mici sau suprafete medii, cu indicatori urbanistici certi, amplasate in zone cu accesibilitate buna si proximitatea punctelor de interes. Cererea de terenuri s-a focalizat pe segmentul proprietatilor propice dezvoltarilor imobiliare de birouri, precum si pe segmentul rezidential, in special ansambluri mici de apartamente. Cumparatorii speculeaza lichiditatea limitata si pune presiune puternica asupra pretului manifestand agresivitate in negocierile de vanzare. Totusi, aceasta atitudine a avut ca rezultat incheierea unor tranzactii, mai ales in cazul proprietatilor oferite la vanzare de catre banci, care doresc o vanzare rapida a proprietatilor executate.

Cererea va ramane la nivel comparabil cu cererea din anul anterior, fiind focalizata pe loturi de teren propice dezvoltarilor rezidentiale si a celor de birouri. Activitatea de dezvoltare imobiliara din ultimii 2 ani a reusit sa acopere doar o mica parte din terenurile disponibile pentru acest tip de activitate. Dezvoltatorii deja au in portofolii loturi de teren propice dezvoltarilor imobiliare. Pentru acest segment al pietei imobiliare, cererea va continua sa fie creata, prin oferta directa catre potentiali cumparatori identificati si mai putin prin alte mijloace de promovare (publicitate, anunturi online etc).

O activitate medie se inregistreaza pe segmentul de terenuri cu destinatie teren arabil, unde cererea a cunoscut o usoara accentuare in ultima parte a anului anterior. In conditiile unei oferte atractive, atat din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al pretului de tranzactionare, o serie de investitori in piata achizitioneaza in aceasta perioada mai multe terenuri, succesiv - pentru a-si asigura infrastructura de dezvoltare in perioada urmatoare. Aceasta activitate se inregistreaza si pe segmentul proprietatilor pretabile dezvoltarilor cu caracter social (azil de batrani, camine sociale, institutii de recuperare), majoritatea investitorilor / dezvoltatorilor solicitand terenuri cu suprafete medii.

3.5. Inchirieri

In ceea ce priveste evolutia chiriilor, nu se constata diferente fata de anii trecuti, piata inchirierilor de terenuri fiind foarte slab reprezentata.

In zona proprietatii evaluate nu s-au regasit oferte de inchiriere terenuri, cu destinatie teren arabil.

3.6. Echilibrul pietei. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesinguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea evaluata, acesta se identifica cu terenuri cu destinatie teren arabil, amplasate pe teritoriul sat Plavalari, cu toate facilitatile asigurate.

Aceasta piata este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati cu destinatie similara cu proprietatea evaluata neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate imobilele eficiente ca pret si costuri, in conditii de localizare similare.

O evaluare are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.[3]

In zona proprietatii evaluate se constata ca preturile sunt mai mari, raportat la metrul patrat, pentru locuinte similare cu proprietatea evaluata, in zonele mai apropiate de centrul comunei, iar pe masura ce ne indepartam de centrul comunei piata imobiliara are o activitate din ce in ce mai scazuta si preturile terenurilor au preturi din ce in ce mai mici.

Previziuni

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor cu destinatie teren arabil, balanta inclina in favoarea ofertei.

„Exista un interes sustinut pentru terenuri, atat pentru dezvoltare rezidentiala cat si comerciala. Dezvoltatorii experimentati selecteaza terenurile situate in zone centrale si zone cu infrastructura buna, situatie clara de urbanism si parametrii buni de construire, la preturi care reflecta posibilitatile de edificare. Preturile pot creste usor pentru astfel de terenuri, in conditiile in care si preturile pentru spatiile rezidentiale cresc, iar vanzarile se realizeaza inca din faza de proiect", spune Florin Nine, directorul departamentului investitii din Regatta Real Estate.

4. EVALUAREA TERENULUI

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2020 ca fiind:

"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile arabil de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si au fost comparate utilizarile alternative.

A rezultat ca utilizarea comerciala nu este fezabila financiar iar utilizarea industriala nu este permisa legal.

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea curenta este cea mai buna, deoarece este cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca trei criterii:

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate

[3] SEV 100 – Cadrul general, *par.14*

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.

S-a prezentat certificatul de urbanism 09/16.12.2020, emis de Primaria comunei COZMEȘTI. Conform Certificatului de Urbanism, folosinta actuala a terenului este: teren arabil.

Regimul tehnic pentru acest teren, conform Certificatului de Urbanism nu prevede mentiuni speciale, in afara de cele uzuale.

2. **Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre (cutremure, inundatii). Se iau in consideratie capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport retea de energie electrica, gaze, agent termic).

In zona proprietatii evaluate exista capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice. Structura geologica a terenului este favorabila utilizarii terenului ca teren cu destinatie arabila. Regimul de inaltime si specificul zonei si ale proprietatilor invecinate sunt favorabile unei dezvoltari arabile pentru proprietatea evaluata.

3. **Fezabila financiar** – utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.

Evaluatorul considera ca o destinatie rezidentiala pentru terenul evaluat este fezabila financiar, s-au estimat veniturile generate de proprietate, scazand din acestea cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la un venitul net profitabil. Pentru o destinatie arabila rata de fructificare a capitalului propriu este mai mare sau cel putin egala cu cea asteptata de un eventual investitor, ceea ce duce la concluzia ca o destinatie arabila a proprietatii evaluate este fezabila.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea comerciala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

- cea mai buna utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Utilizarea actuala, de teren pentru constructii, permisa legal, poate fi considerata ca fiind cea mai buna.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- *demolare constructie si vanzare teren* liber – nu este posibil
- *utilizare rezidentiala* – inadecvata
- *utilizare comerciala* – inadecvata
- *utilizare industriala* – inadecvata
- *utilizare agricola* - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic:

- *demolare constructie si vanzare teren liber* – nu
- *utilizare rezidentiala* – nu
- *utilizare comerciala* – nu
- *utilizare industriala/administrativ* – nu
- *utilizare agricola* – *da*

Practic, tinand cont de tipul si de amplasarea terenului, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de **TEREN ARABIL.**

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta utilizare:

- este permisibila legal
- este posibila fizic
- este fezabila financiar

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea de **TEREN ARABIL**; aceasta utilizare intruneste cele trei conditii/teste prevazute in definitia celei mai bune utilizarii si evaluatorul a constatat ca nu

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

4.2. Evaluarea terenului

Metoda comparatiilor de piata

Comparatia de 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 pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

In cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piata, a fost aplicata una dintre ***tehnicile cantitative***, respectiv ***analiza pe perechi de date***. Informatiile privind vanzarile comparabile arabil au fost corectate pentru a reflecta diferentele intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile arabil . Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar metodele de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

- **Comparatia directa** este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile arabil .

Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: Metodele capitalizarii directe – metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile arabil libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut de catre evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si pentru constructii in cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, in general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptand situatiile speciale, cum este analiza parcelarii si dezvoltarii unui teren liber.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2020. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **metoda comparatiei directe.**

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile arabil selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile arabil . Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona. Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile arabil . Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar. S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu se alege comparabile arabil care a realizat cea mai mica ajustare bruta.

Evaluatorul a selectat proprietatile comparabile arabil avand ca surse de informatii pentru imobilele de comparatie baza proprie de date, site-urile de specialitate, agentiile imobiliare colaboratoare si partial institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Rationamentul pe baza caruia au fost selectate proprietatile comparabile arabil a tinut cont de amplasarea proprietatii evaluate in zona, de amplasarea in cadrul localitatii, acces, panta, utilitati, deschidere, fiind alese comparabile arabil le care au aceste caracteristici cat mai apropiate de cele ale proprietatii evaluate.

In Anexa nr.3 sunt prezentate ofertele comparabile arabil.

In cazul evaluarii prezente au fost alese urmatoarele oferte comparabile arabil, care au fost verificate de evaluator, sunt valabile la data evaluarii si informatiile prezentate in anunturi corespund cu cele comunicate telefonic:

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	*PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN*			
	DE EVALUAT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
	SUBIECT	COMPARABILE		
terenuri	sat Fastaci, comuna Cozmesti, jud. Vaslui	sat Chetresti, comuna Balteni, jud. Vaslui	sat Calugareni, Comuna Stefan cel Mare, jud. Vaslui	sat Albesti, Comuna Delesti, judetul Vaslui
Suprafata (mp)	4.255 mp	900 mp	3.900 mp	2.415 mp
Pret (oferta) /(euro/mp)		2,2 €/mp	2,4 €/mp	1,9 €/mp
Incadrarea urbanistica a terenului	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum pietruit
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Deschidere la calea de acces / Latime teren	deschidere / latime teren	deschidere / latime teren	deschidere / latime teren	deschidere / latime teren
Utilitati existente	curent electric	curent electric	curent electric, put forat	curent electric
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Determinarea valorii de piata a proprietatii prin metoda comparatiilor de piata

ANEXA A			06.04.2021	4,9710 lei
EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	**4.255 mp**	**900 mp**	**3.900 mp**	**2.415 mp**
Pret oferta/vanzare (€)		**2.000 €**	**9.500 €**	**4.700 €**
Pret oferta/vanzare (€/mp)		**2,2 €/mp**	**2,4 €/mp**	**1,9 €/mp**
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		**OFERTA**	**OFERTA**	**OFERTA**
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0,2	-0,2	-0,2
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		**2,0 €/mp**	**2,2 €/mp**	**1,8 €/mp**
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	**Drept absolut**	**Drept absolut**	**Drept absolut**	**Drept absolut**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	2,2 €/mp	1,8 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	**Nu sunt**	**Nu sunt**	**Nu sunt**	**Nu sunt**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	2,2 €/mp	1,8 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	**Numerar**	**Numerar**	**Numerar**	**Numerar**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	2,2 €/mp	1,8 €/mp
CONDITII DE VANZARE	**Nepartinitoare**	**Nepartinitoare**	**Nepartinitoare**	**Nepartinitoare**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	2,2 €/mp	1,8 €/mp
CONDITII DE PIATA	**aprilie-21**	**aprilie-21**	**aprilie-21**	**aprilie-21**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	2,2 €/mp	1,8 €/mp

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	**sat Fastaci, comuna Cozmesti, jud. Vaslui**	**sat Chetresti, comuna Balteni, jud. Vaslui**	**sat Calugareni, Comuna Stefan cel Mare, jud. Vaslui**	**sat Albesti, Comuna Delesti, judetul Vaslui**
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	2,2 €/mp	1,8 €/mp
Stare teren	**liber**	**liber**	**liber**	**liber**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	2,2 €/mp	1,8 €/mp
CMBU	**arabil**	**arabil**	**arabil**	**arabil**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	2,2 €/mp	1,8 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	**Nu sunt**	**Nu sunt**	**Nu sunt**	**Nu sunt**
Cuantum Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	2,2 €/mp	1,8 €/mp

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	**4.255 mp**	**900 mp**	**3.900 mp**	**2.415 mp**
Cuantum Ajustare (%)		-17%	-2%	-9%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0,3	0,0	-0,2
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	2,2 €/mp	1,6 €/mp
Incadrarea urbanistica a terenului	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	2,2 €/mp	1,6 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	**Drum asfaltat**	**Drum pietruit**	**Drum asfaltat**	**Drum pietruit**
Cuantum Ajustare (%)		10%	0%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,2	0,0	0,2
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,8 €/mp	2,2 €/mp	1,7 €/mp
Topografie / Relief	**drept**	**drept**	**drept**	**drept**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,8 €/mp	2,2 €/mp	1,7 €/mp
Utilitati existente	**curent electric**	**curent electric**	**curent electric, put forat**	**curent electric**
Cuantum Ajustare (%)		0,0%	-7,2%	0,0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	-0,2	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,8 €/mp	2,0 €/mp	1,7 €/mp
Deschidere la calea de acces / Latime teren	**deschidere / latime teren**	**deschidere / latime teren**	**deschidere / latime teren**	**deschidere / latime teren**
Deschidere / Latime (ml)	38,05	8,50	42,00	22,00
Raport laturi		0,08	0,45	0,20
Cuantum Ajustare (%) (pentru deschidere)		3%	-1%	1%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		1,9 €/mp	2,0 €/mp	1,8 €/mp
Forma in plan	**neregulata**	**neregulata**	**neregulata**	**neregulata**
Cuantum Ajustare (%) (pentru forma in plan)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		1,9 €/mp	2,0 €/mp	1,8 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-4%	-10%	2%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0,1	-0,2	0,0
Pret ajustat (€/mp)		**1,9 €/mp**	**2,0 €/mp**	**1,8 €/mp**
Ajustare neta		-0,1	-0,2	0,0
Ajustare neta (%)		-5,47%	-8,84%	1,15%
Ajustare bruta		0,5	0,2	0,3
Ajustare bruta (%)		**27,48%**	**9,83%**	**19,68%**
ajustare minima	9,8%			
	2,0 €/mp			**4,9710 lei**
VALOAREA de PIATA REZULTATA	**41.800 lei**	**8.412 €**		
	9,83 Lei/mp	2,0 €/mp		

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila A, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.			
EXPLICATIILE AJUSTARILOR			
Marja negociere:	-10%	-10%	-10%
Aceasta ajustare a comparabilelor (-10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare, prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii.			
Explicatii ajustari:			
Localizare:	0%	0%	0%
Ajustarea pentru Localizare reflecta diferenta dintre zona unde este amplasata proprietatea subiect si comparabilele folosite, estimarea fiind facuta in functie de distanta fata de centrul localitatii, avand in vedere ca imobilele mai apropiate de centru se vand cu preturi mai mari fata de cele mai indepartate. NU s-au aplicat ajustari.			
Stare teren	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			
CMBU	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			
Caracteristici fizice (suprafata):	-17%	-2%	-9%
Pentru diferenta de suprafata s-au aplicat ajustari pozitive de 3% pentru comparabila A, de 18% pentru comparabila B si de 10% pentru comparabila C, pentru suprafata mai mare fata de cea a proprietatii subiect. Avem in vedere faptul ca pretul pe metrul patrat de teren scade proportional cu cresterea suprafetei, estimarea facandu-se proportional cu diferenta de suprafata, avand in vedere o diferenta de suprafata de circa 2000 mp, la care piata percepe o diferenta de pret de circa 10%, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator, prin analiza pe perechi de date. Se face mentiunea ca in mediul rural se gasesc foarte putine parcele oferite la vanzare, care au suprafata sub 1000 mp, cu exceptia parcelelor vandute in scop comercial.			
Destinatia (utilizarea terenului)	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand aceeasi destinatie (utilizare) ca si proprietatea subiect.			
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	10%	0%	10%
Pentru diferenta de Acces / Amenajari exterioare (acces/ vizibilitate/ strazi/ trotuare) s-au aplicat ajustari pozitive de 10% pentru comparabila A si C, aceasta avand accesul la drum pietruit, mai nefavorabil fata de accesul proprietatii subiect. Estimarea a fost facuta conform cercetarii de piata intreprinse de evaluator, avand in vedere ca pe piata se constata o diferenta procentuala de circa 10% pentru diferenta de acces de la drum pietruit la drum betonat / asfaltat, conform informatiilor primite de la agentiile imobiliare, prin tehnica interviului.			
Topografie / Relief	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			
Utilitati:	0,0%	-7,2%	0,0%
S-au aplicat ajustari negative de -4% pentru comparabila B, deoarece aceasta beneficiaza de utilitati mai multe fata de proprietatea subiect. Estimarea s-a facut avand in vederea costul de edificare a unui put forat de circa 680 euro , conform costului preluat din catalogul "Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire 2010, Corneliu Schiopu". Evaluatorul a utilizat tehnica interviului si cataloagele de costuri.			
Deschidere la calea de acces	3%	-1%	1%
S-au aplicat ajustari pozitive de 4% pentru comparabila A si de 2% pentru comparabila C, deoarece acestea au proportia laturilor mai nefavorabila fata de cea a proprietatii subiect. Evaluatorul are in vedere ca raportul dintre laturi, forma si amplasarea terenului sunt determinante in ceea ce priveste potentialul de dezvoltare al terenului. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu marimea deschiderii laturilor, avand in vedere o diferenta procentuala de circa 10% pentru un procent al laturilor de circa 1/1, conform discutiilor telefonice avute cu reprezentantii agentiilor imobiliare. Evaluatorul a utilizat tehnica interviului.			
Forma in plan	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	41.800 lei echivalent 8.412 EUR
VALOAREA NU CONTINE TVA	

5. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul aratat mai sus, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Atfel, pentru aplicarea ***abordarii prin piata*** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata.
Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea ***abordarii prin piata*** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere crescut al rezultatului.

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca ***abordarea prin PIATA – pentru estimarea valorii terenului*** este cea mai **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – **STABILIREA VALORII DE VANZARE**.

Valorile obtinute prin aplicarea metodei comparatiei directe sunt:

V estimata teren = 41.800 lei echivalent 8.412 EUR

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.
Adecvarea: metoda comparatiei de piata este cea mai adecvata pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii evaluate, deoarece piata a oferit informatii suficiente
Precizia: prin piata se utilizeaza informatii din piata, verificate de evaluator
Cantitatea de informatii: pentru proprietatile din zona subiectelor au fost identificate suficiente date de piata.

CONCLUZIA FINALA:

VALOAREA DE PIATA
41.800 lei echivalent 8.412 EUR

Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii:
Opinia a fost estimata, datorita scopului lucrarii, prin "comparatia vanzarilor", avand in vedere faptul ca piata a putut oferi informatii suficiente si pertinente.
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente datei de 06 aprilie 2021;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul mediu valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 4,9710 LEI = 1 EURO.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
POIANĂ NARCIS EMIL
LEGITIMATIE 11368/2021

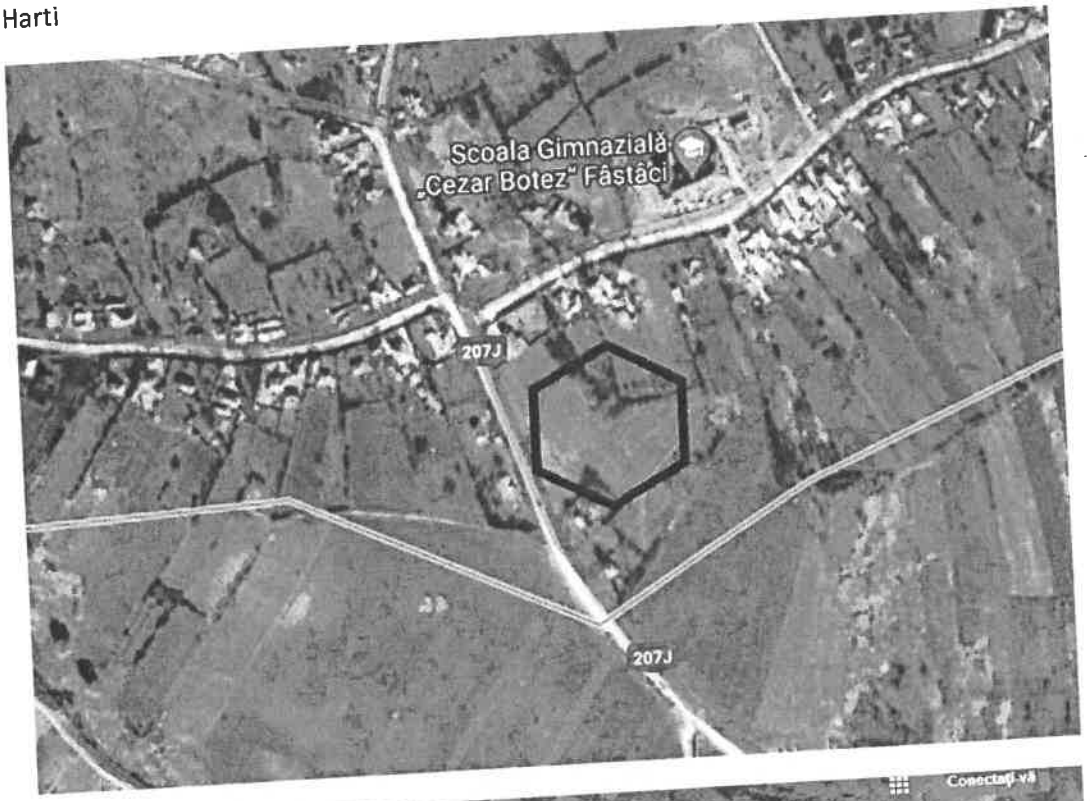
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

6. ANEXE

Anexa 1: Localizare
Anexa 2: Fotografii
Anexa 3: Extras privind preturile / chiriile pe segmentul de piata al proprietatii
Anexa 4: Documente de proprietate. Documentatie cadastrala

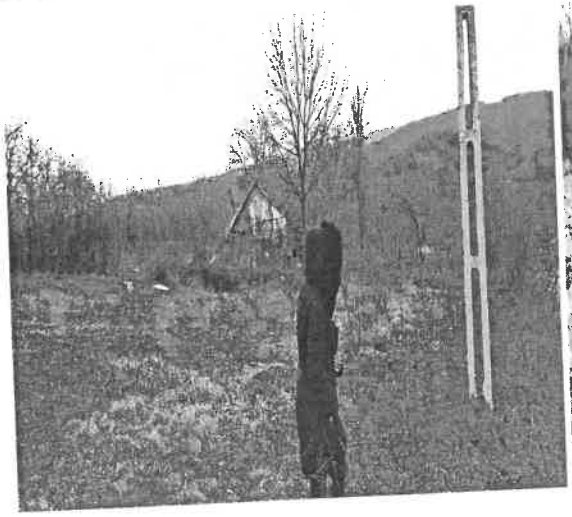
Anexa 1: Localizare

Harti



Anexa 2: Fotografii

ZONA PROPRIETATII EVALUATE si PROPRIETATEA EVALUATA



ROMÂNIA
JUDEŢUL VASLUI
PRIMĂRIA COMUNEI COZMESTI
Primar

Nr. 5603 din 16.12.2020

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 09 din 16.12.2020

In scopul:
OPERATIUNI NOTARIALE - DEZMEMBRARE TEREN

Ca urmare a cererii adresata de doamnul APETREI PETRICA ,cu domiciliul/sediul în sat FASTACI , comuna Cozmesti, Judetul Vaslui, , inregistrata la nr. 5603 din data de 16.12.2020

Pentru imobilul - teren şi / sau construcţii - situat în judeţul Vaslui, comuna Cozmesti, satul COZMESTI, , cod poştal - sau identificat prin :

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc. 1:500
- Extras de carte funciara pentru informare – 70562,
- Nr cadastral - **70562**

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 3035 / Ad 7/2000 , faza PUG / PLU/ PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului local Cozmesti nr 21/31.05.2006 si prelungit cu Hotararea Consiliului Local Cozmesti Nr 25/31.05.2011, prelungit cu Hotararea Consiliului Local Cozmesti Nr 7/29.01.2016, respectiv prelungit si cu Hotararea Consiliului Local Cozmesti Nr. 60/17.12.2018.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. Regimul juridic: Terenul in suprafata de 7561 m.p pentru care se solicită certificatul de urbanism pentru dezmembrare este situat in **intravilanul satului Fastaci** comuna Cozmesti, judet Vaslui. Terenul este in proprietatea Apetri Petrica ,conform contract de vanzare cumparare cu incheierea de autentificare numarul 34606/12.06.2018 cu numar cadastral – 70562. Pe teren se regasesc urmatoarele comnstructii:

- magazin suprafata construita de 101 mp
- farmacie suprafata construita de 42 mp

2. Regimul economic: - Terenul descris mai sus este încadrat in categoriile de folosinta curti constructii 1004 mp si agricol 6557 mp – arabil, vii si livezi.

- Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate: zona stabilita in PUG-ul comunei este zona rezidentiala cu locuinte mici tip Parter, Parter+1 si functiuni complementare
- Reglementarii ale administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: -
- Alte prevederi rezultate din hotararile consilului local cu privire la zona in care se afla imobilul: -

3. Regimul tehnic: Se propune dezmembrarea terenului in 3 loturi.

Terenul se lotizeaza dupa cum urmeaza:

Lotul 1 - 1306 m.p curti constructii si arabil situat in intravilan
Lotul 2 - 2000 m.p arabil si livada
Lotul 2 - 4255 m.p arabil si livada

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat,in scopul declarat pentru:

DEZMEMBRARE TEREN cu numar cadastral 70562 in suprafata de 7561 mp in 3 loturi

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE CONSTRUCTIE /DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

4. **OBLGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :**

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului Vaslui: *Agentia pentru Protectia Mediului Vaslui, str. Calugareni, nr. 21*

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului , modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentul European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie , a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publiceşi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificăriiprivind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluarii impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. – **CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

a) - certificatul de urbanism (copie);
b)- dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
c) -documentaţiea tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale)

□ D.T.A.C. □ D.T.O.E. □ D.T.A.D.

d). avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

□ alimentare cu apă
□ canalizare
□ alimentare cu energie electrică
□ alimentare cu energie termică
□ gaze naturale
□ telefonizare
□ salubritate
□ transport urban

Alte avize/ acorduri:
□ _____
□ _____
□ _____

Alte avize / acorduri:

d.2). avize şi acorduri privind:

□ securitatea la incendiu □ protecţia civilă □ sănătatea populaţiei

d.3) avize/ acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

□ _____ □ _____ □ _____

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

□ _____

e) punctul de vedere /actul administrativ al autoritati competente pentru protectia mediului (copie).
f) Documente de plata a urmatoarelor taxe (copie) :

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

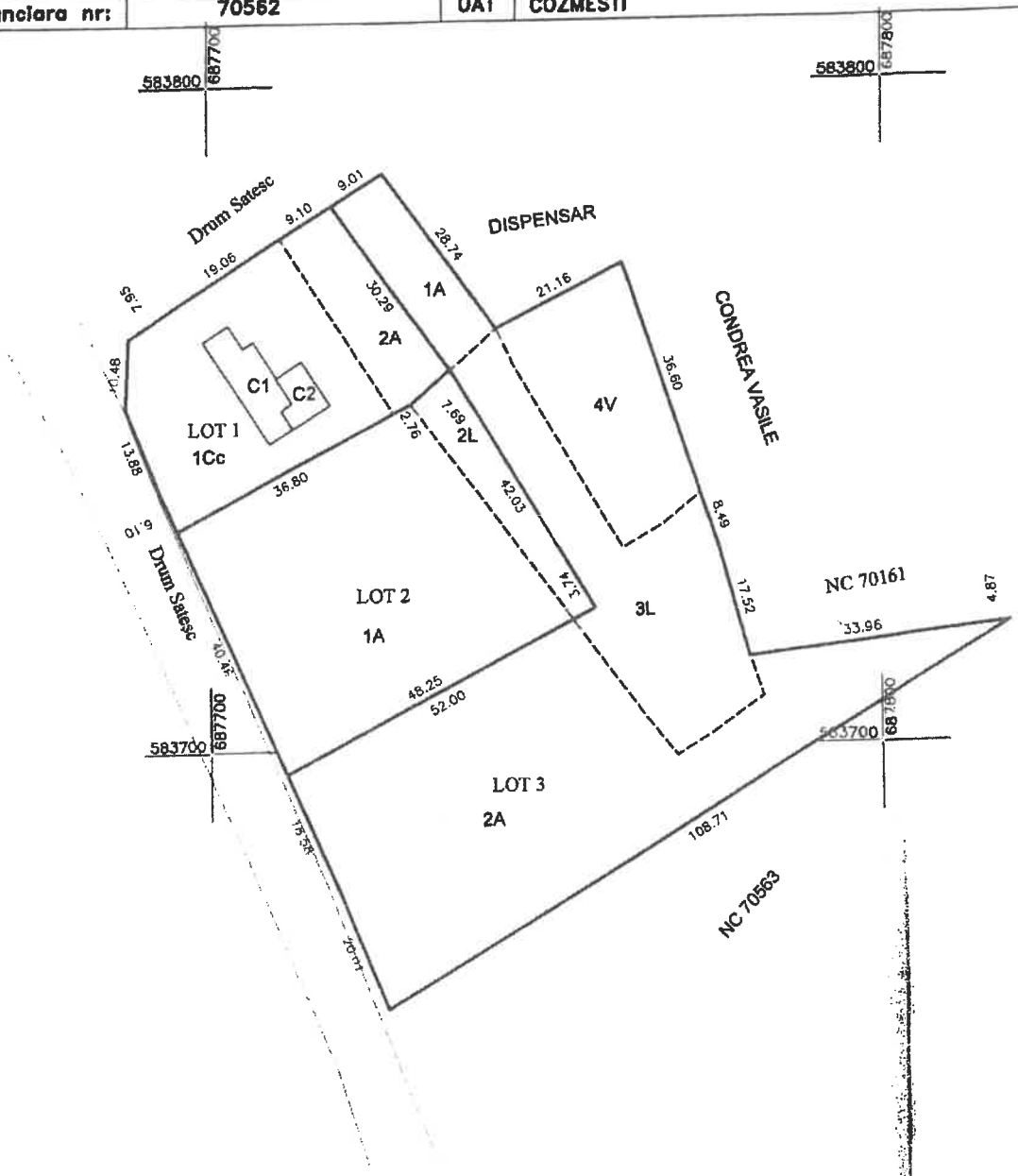
PRIMAR,
SIMA HRISTACHE

P. SECRETAR,
PROCA IRINA

Responsabil urbanism,
Holban Dragos Dan

Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
Scara 1:1000

Nr. cadastral:	Suprafata masurata(mp):	Adresa imobilului	
70562	7561	Intravilan, T 42, P 1229, 1230, 1231, 1241, 1243 Sat Fastaci, Com. Cozmesti, Jud Vaslui	
Cartea funciara nr:	70562	UAT	COZMESTI



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
70562	1004	CC			1004	CC	LOT 1
	4723	A			302	A	
	1169	L			1766	A	LOT 2
	665	V			234	L	
					266	A	LOT 3
					2388	A	
					936	L	
					665	V	
Total	7561	-	-	Total	7561	-	

Executant,
Ing. Afloarei Andrei

Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

Anexa 2la HCL 29/2021

Raport de evaluare, intocmit de SC EVALUARE NET SRL, reprezentand teren + constructii in intravilanul satului Balesti in suprafata de 1001 mp, nr cadastral 44665

S.C. EVALUARE VS S.R.L.

Vaslui, str. Huşului, bl. 159, sc. B, ap. 17, jud.Vaslui J37/243/2021, cod fiscal 43867201
Tel 0758/455.204 e_mail : ev.poiana@yahoo..com

Nr. 3 din 06 aprilie 2021

RAPORT DE EVALUARE

CASA DE LOCUIT SI TEREN

Solicitant : U.A.T. COMUNA COZMEŞTI, JUDEŢUL VASLUI
Proprietar(i) : LOVIN N. LAURENŢIU
Utilizator desemnat : U.A.T. COMUNA COZMEŞTI, JUDEŢUL VASLUI
Amplasare : Intravilan sat Bălești, comuna Cozmeşti, judeţul Vaslui

Valoarea de piata: 32.600lei respectiv 6.600 euro, fara T.V.A.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

06 aprilie 2021

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimaţia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare situata in intravilan Sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui, proprietar(i): ***LOVIN N. LAURENȚIU,*** *in prezent avand destinatia de* ***CASA DE LOCUIT SI TEREN,*** *va comunic urmatoarele:*

Proprietatea evaluata este formata din **CASA DE LOCUIT SI TEREN.**

TEREN: suprafata de:

1. 1.001 mp- teren intravilan, construibil, identificat cadastral sub nr. 446 sat Bălești, comuna Cozmești, judetul Vaslui

CONSTRUCTII: Casa de locuit C1, identificate cadastral 446, cu Scd=53 mp, construita in 1923 Constructii anexa - C2 avand Scd = 45 mp și C3 avand Scd=20 m.p., conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmești, judetul Vaslui

1. **Scop evaluare**: informarea solicitantului cu privire la valoarea de piata.
2. **Tip valoare**: valoare de piata
3. **Abordarile de evaluare** aplicate au fost abordarea prin piata si abordarea prin costuri.
4. Data de referinta a evaluarii este 06 aprilie 2021. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,9170.
5. Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Poiană Narcis Emil in data de 06 aprilie 2021. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata.
6. A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat deplin, vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, **liber de orice fel de sarcini.**

Ca rezultat al aplicarii abordarilor de evaluare precizate anterior si a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obtinut valoarea de cost a proprietatii imobiliare evaluate, estimata de catre evaluator in scopul mentionat, dupa cum urmeaza:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	**32.600LEI echivalent 6.600 EUR**
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	**ABORDAREA PRIN COST**
VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.	

Aceasta estimare are in vedere caracteristicile intrinseci ale proprietatii, amplasarea, finisaje, utilitati etc. datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt in limita ipotezelor considerate, conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un alt factor. Ele sunt corecte si adevarate in limita informatiilor existente in documente si constatate cu ocazia inspectarii proprietatii si a analizei pietei imobiliare din localitatea proprietatii evaluate.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
POIANĂ NARCIS EMIL
LEGITIMATIE 11368 /2021
SC EVALUARE VS SRL

SOCIETATE COMERCIALA EVALUARE VS CUI: 43867201 J37/2432/2021 SRL VASLUI-ROMANIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 8
I.1 Identificarea si competenta evaluatorului 8

DECLARATIE DE CONFORMITATE 9

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI 10
1.3. SCOPUL EVALUARII 10
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII 10
1.5. TIPUL VALORII 10
1.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI 11
1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 11
1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 12
1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 12
1.9.1 Ipoteze 12

1.9.2 Ipoteze speciale 13

1.10. RFSTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 13
1.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 13
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI 14
2. PREZENTAREA DATELOR 14
2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
2.3 Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare 15
2.4 Informatii despre amplasament 15
2.5 Descrierea constructiilor 15
2.6 Date privind impozitele si taxele 16
2.7 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 16
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 16
3.1 Generalitati 16
3.2 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate 19
3.3 Analiza ofertei 20
3.4 Analiza cererii 20
3.5 Inchirieri 21
3.6 Echilibrul pietei. Previziuni 22
4. EVALUAREA IMOBILULUI 22
4.1 Cea mai buna utilizare 22
4.2 Abordari in evaluare 23
4.3 Abordarea prin PIATA 24
4.4. Abordarea prin COST 28
5. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII 38
6. ANEXE 39

S.C. EVALUARE VS S.R.L.

Vaslui, str. Huşului, bl. 159, sc. B, ap. 17, jud.Vaslui J37/243/2021, cod fiscal 43867201
Tel 0758/455.204 e_mail : ev.poiana@yahoo..com

SINTEZA EVALUARII

Nr. 3 din 06 aprilie 2021

Numele solicitantului	**U.A.T. COMUNA COZMEŞTI, JUDEŢUL VASLUI**
Data evaluarii	**06 aprilie 2021**
Tipul proprietatii (rezidential, comercial, industrial, spatiu de depozitare, spatiu de birouri, etc)	**PROPRIETATE REZIDENŢIALA**
Adresa proprietatii	**Intravilan sat Băleşti, comuna Cozmeşti, judeţul Vaslui**
Proprietar(i)	**LOVIN N. LAURENŢIU– pentru teren si pentru constructii**
Numar cadastral	**TEREN** in suprafata de: 1001mp- teren intravilan, construibil, identificat cadastral 446 Cvartal 20, parcelele 612/1 şi 613 **CONSTRUCTII**: Casa de locuit C1, identificate cadastral 446, cu Scd=53 mp, construita in 1923 Constructii anexa - C2 avand Scd = 45 mp şi C3 avand Scd=20 m.p., conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmeşti, judetul Vaslui
Numar Carte Funciara	446
Lista actelor de proprietate Pentru constructii noi, sa existe: Certificat de urbanism, Autorizatie de construire; Proces verbal la terminarea lucrarilor	1. Adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmeşti, judetul Vaslui 2. Plan de amplasament si delimitare a imobilului 3. Plan de situatie 4. Contract de vanzare-cumparare incheiat intre Silian V. Minodora şi Lovin N. Laurenţiu & Lovin Mihaiela – Mirela, in data de 08.01.2009, inregistrat sub nr. 178.
Dreptul de proprietate evaluat	A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat deplin, vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini.
Scopul evaluarii	Evaluarea are ca scop informarea solicitantului cu privire la valoarea de

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

	piata în vederea achiziționării.		
Situatia/utilizarea actuala a imobilului	Utilizarea imobilului: **SPATIU DE LOCUIT**		
Cea mai buna utilizare	**CASA DE LOCUIT CU TEREN**		
Ocupanti	Proprietar: ☐	Chirias: ☐	Libera: ☒

Suprafete (mp)

Teren	Suprafata teren = 1.000 mp- teren curti constructii
Constructii	Proprietatea evaluată: LOCUINTA C1 Adresă proprietate: sat Bălești, comuna Cozmești, jud. Vaslui an construire casa 1923 conform adeverinta de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmești, judetul Vaslui Regim de inaltime parter Suprafața construită: Sc (mp) = 53.00 Suprafața construită desfășurată: Scd (mp) = 53.00 Suprafața utilă: Su (mp) = 45,05 estimata de evaluator ca fiind 85%*Scd Proprietatea evaluată: ANEXE Adresă proprietate: sat Bălești, comuna Cozmești, jud. Vaslui Suprafața construită C2: Sc (mp) = 45.00 din adeverinta rol Suprafața construită C3: Sc (mp) = 20.00 din adeverinta rol Suprafața construită desfășurată C2+C3 Scd (mp) = 65.00 mp Suprafața utilă C2+C3 Su (mp) = 58,5 m.p estimata de evaluator ca fiind 85% din Sd

Descrierea zonei si a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat	Proprietatea este amplasata in Intravilan Sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui, o zona rezidentiala. Zona de referinta: Zona mediana a sat. Bălești, comunei Cozmești, judetul Vaslui. Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Zona necontaminata. Ambient civilizat.
Tip constructie (structura)	1. Structura din lemn si chirpici / paianta
Descriere cladire / cladiri (inclusiv	**C1 – CASA**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

structura, instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	**Regim de inaltime: PARTER** Infrastructura (fundatii): din piatra Suprastructura: 2. rezistenta: din lemn si chirpici/paianta 3. inchideri si compartimentari: din chirpici/paianta Plansee: din lemn Acoperis: 4. sarpanta: lemn 5. invelitoare: tabla zincata Finisaje exterioare: tencuiala din var simplu Instalații: complete a) electric – sunt b) sanitare – nu sunt c) încălzire – sobe de teracota pe lemne Pardoseli: placate cu scanduri de lemn Tâmplărie: ferestre din lemn cu geamuri simple si usi din lemn Finisaje interioare pe destinații: zugraveli in var simplu Starea actuală: satisfacatoare S-au constatat deprecieri	
In cazul cladirilor in curs de executie: -gradul de finalizare a constructiei -valoarea costurilor de finalizare a constructiei	C1– imobil finalizat in proportie de 100%	
Descriere teren: Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate.	Deschidere la strada	Aproximativ 11 ml
	Tip drum de acces: Accesul catre proprietatea evaluata se face din drum asfaltat. **Regim juridic pentru drumul de acces – Accesul la proprietatea evaluata se face pe drumul public.**	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele
Utilitatile zonei:	Retea curent electric, fantana.	
Utilitati edilitare existente (atat pentru proprietatea evaluata, cat si pentru	Tip retele / instalatii	Distanta: Pe proprietate

zona)	Electrice	☒	Pe proprietate – bransament executat
	Incalzire	☒	sobe de teracota
	Alimentare cu apa	☐	Nu este
	Alimentare cu gaze	☐	Nu este
	Canalizare	☐	Nu este
Abateri de la cartea funciara:	Nu sunt.		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU Costul de demolare al acestor constructii este de: LEI .....EUR		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	1. nu sunt		
Concluzie privind imobilul evaluat Se va avea in vedere daca cladirea este inclusa in lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica; daca cladirea face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu - liste elaborate de autoritatile centrale si/ sau locale competente.	Constructie la stadiul de – finalizata in proportie de 100%. Fara risc major de natura seismica. Nu face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu.		
Metode de evaluare (nr. si descriere)	**1: Abordarea prin piata** Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat". Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. **2: Abordarea prin costuri** Estimarea valorii proprietatii prin aceasta metoda se bazeaza pe		

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

	comparatia dintre costul de construire a unei cladiri similare cu cea de evaluat tinand cont de toate deprecierile ce influenteaza valoarea. Metoda pleaca de la recunoasterea cumparatorilor si vanzatorilor de pe piata imobiliara a relatiei dintre valoare si cost. Principiul fundamental al metodei este cel al *substitutiei* conform caruia nici un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul achizitionarii imediate a unui teren cu cladiri si constructii cu utilitate si atractivitate similare.	
	RON	**EUR**
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	**32.600**	**6.600**
din care:		
- valoare constructii	**21.700**	**4.400**
2. Valoarea unitara constructii	**398 lei/mp**	**81 eur/mp**
- valoare teren 1.001 mp	**10.900**	**2.200**
3. Valoare unitara teren	**11 lei/mp**	**2,2 eur/mp**
Curs de schimb valutar la data evaluarii (LEI/EUR – curs BNR)	4,9170	

1. Avand in vedere faptul ca evaluatorul nu a avut documentatie cadastrala, respectiv relevee cadastrale, cu suprafete, pentru fiecare imobilul evaluat, putem presupune ca, pe parcursul derularii procedurii, ar putea sa apara noi informatii cu privire la imobilul evaluat. In cazul aparitiei altor documente legale, care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
POIANĂ NARCIS EMIL
LEGITIMATIE 11368 /2021
SC EVALUARE VS SRL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul autorizat:
Subsemnatul, **POIANĂ NARCIS EMIL**, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile (EPI, EBM), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu stampila nr. 11368 valabila pentru 2021.
Ca elaborator al raportului de evaluare, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor cu proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au legatura si interese cu clientul; tariful perceput pentru prezenta lucrare nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.
Subsemnatul declar ca am competenta necesara intocmirii prezentului raport de evaluare si imi asum responsabilitatea pentru cele prezentate in acest raport de evaluare, opinia mea fiind impartiala si obiectiva.
La acest raport nu am primit asistenta semnificativa din partea unei alte persoane.

CERTIFICARE

Subsemnata certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele generale si speciale mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile noastre au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent: evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare, bunuri mobile.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

POIANĂ NARCIS EMIL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

SOLICITANT	
Persoana juridica	**U.A.T. COMUNA COZMEȘTI, JUDEȚUL VASLUI**
Adresa solicitantului	Sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui
UTILIZATOR DESEMNAT	U.A.T. COMUNA COZMEȘTI, JUDEȚUL VASLUI

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop **informarea solicitantului cu privire la valoarea de piata**.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA	**CASA DE LOCUIT SI TEREN**
Adresa proprietatii	Intravilan sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui
Titularul dreptului de proprietate	**LOVIN N. LAURENȚIU**
Identificare cadastrala: **1. Numar cadastral**	TEREN: suprafata de: •1.001 mp- teren intravilan, construibil, neidentificat cadastral CONSTRUCTII: : Casa de locuit C1, identificata cadastral 446, cu Scd=53 mp, construita in 1923 Constructii anexa - C2 avand Scd = 45 mp și C3 avand Scd=20 m.p., conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmești, judetul Vaslui
2. Numar Carte Funciara	446

1.5. TIPUL VALORII

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a ***valorii de piata*** (cu particularitatile prezentate in continuare) a imobilului asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2020, SEV 104 – Tipuri ale valorii.
Conform acestui standard:
*"**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*
Metodologia de calcul a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandarile standardelor ANEVAR SEV 310 Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru informarea solicitantului cu privire la valoarea de piata.
Moneda in care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **06 aprilie 2021.**
Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,9170.

1.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor si datele furnizate de client pana la data de **06 aprilie 2021**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator.
Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Poiană Narcis Emil in data de 06 aprilie 2021. Inspectia s-a s-a facut in prezenta reprezentantului primariei. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
• ANEVAR •

Data de referinta a evaluarii este 06 aprilie 2021.
Data raportului de evaluare este 06 aprilie 2021.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea facuta pe durata acestei evaluari este adecvata scopului evaluarii solicitate şi *tipului valorii* care se va raporta.
Au fost colectate, prin inspectii,interviuri, calcule si analize, informatii suficiente pentru fundamentarea adecvata a evaluarii.
Evaluarile, inclusiv *verificarile evaluarilor*, sunt efectuate in conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluarii cerute si ipotezelor stabilite prin termenii de referinta ai evaluarii.
Termenii de referinta ai evaluarii cuprind precizari privind orice limitari si/sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii dupa cum urmeaza:

1. dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii imobiliare si a oricaror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora*;
2. amploarea inspectiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructia edificata pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren*;
3. responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si despre orice suprafete ale constructiei revine clientului;
4. responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor si starii oricarei constructii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
5. documentarea necesara privind natura, specificatiile si adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
6. orice informatii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului si a fundatiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
7. identificarea riscurilor de mediu inconjurator, reale sau potentiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
8. autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare si a oricaror constructii au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Natura si sursa informatiilor relevante pentru estimarea ***valoarii de piata*** asa cum a fost ea definita mai sus precum si documentarea necesara pentru orice verificari necesare pe durata evaluarii sau ulterior acesteia se bazeaza pe informatiile prezentate mai jos.
Etapele parcurse pentru determinarea valorii au fost:

1. documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului
1. inspectia imobilului
2. stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
3. selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport
4. deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei
5. analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
6. aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 113
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului:

Adeverinta de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmeşti, judetul Vaslui
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Plan de situatie
Contract de vanzare-cumparare incheiat intre Silian V. Minodora și Lovin N. Laurențiu & Lovin Mihaiela – Mirela, in data de 08.01.2009, inregistrat sub nr. 178.

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

1. Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR
2. Coeficienti de actualizare IROVAL
3. Cursul de referinta al monedei nationale
4. Publicatii privind piata imobiliara

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.9.1 Ipoteze

1. Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
2. Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
3. Se presupune ca nu exista ipoteze ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solulului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea ipoteze sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
4. Noi nu am facut nici o investigatie si nici nu am inspectat acele parti ale cladiriii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu putem sa exprimam nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor si instalatiilor;
5. Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
6. Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
7. Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
8. Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
9. S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
10. Alegerea metodei de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
11. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta.

1. evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EP1, EBM
ANEVAR

2. nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
3. orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg 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;
4. raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
5. Suprafetele au fost preluate din documentele puse la dispozitie.

1. Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele puse la dispozitie de catre client la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.
2. Avand in vedere faptul ca evaluatorul nu a avut acces in interiorul imobilului evaluat putem presupune ca, pe parcursul derularii procedurii, ar putea sa apara noi informatii cu privire la imobilul evaluat. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Descrierea privind interiorul imobilului a fost preluata din informatiile primite de la solicitant, cu respectarea paragrafului 57/GEV 520, pag 256 („evaluatorul nu este responsabil, daca valoarea estimata va fi influentata de faptul ca nu s-a realizat inspectia sau pentru ca inspectia a fost doar partiala").
3. Avand in vedere faptul ca evaluatorul nu a avut documentatie cadastrala, respectiv relevee cadastrale, cu suprafete, pentru fiecare nivel al imobilului evaluat putem presupune ca, pe parcursul derularii procedurii, ar putea sa apara noi informatii cu privire la imobilul evaluat. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

1.9.2 Ipoteze speciale: nu sunt

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus 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 desemnate prin prezentul raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

1.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost respectate urmatoarele standarde:
Standardele de Evaluare a Bunurilor - compuse din editia 2020 a Standardelor Internationale de Evaluare (SEV 2020)

Standarde generale
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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Standarde pentru active - Bunuri imobile
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice
SEV 400 - Verificarea evaluării

1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma prezentului raport de evaluare este cea specifica unui raport scris extins.
Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 6 capitole, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza pietei imobiliare; Cap.4 –Evaluarea imobilului; Cap.5 – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii; Cap.6 – Anexele raportului.*

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluarii il constituie **CASA DE LOCUIT SI TEREN** dupa cum urmeaza:
TEREN: Parcela de teren cu suprafata de 1.001 mp- teren curti constructii
CONSTRUCTII:
Casa de locuit C1, identificata cadastral 446, cu Scd=53 mp, construita in 1923
Constructii anexa - C2 avand Scd = 45 mp și C3 avand Scd=20 m.p., conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmești, judetul Vaslui

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009			6-apr.-21	4,9170
Proprietatea evaluată:	**ANEXE**			
Adresă proprietate:	**sat Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui**			
an construire anexe	**1984** conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmești, judetul Vaslui			
an renovare	**1984** declaratia partilor			
Regim de inaltime	**parter**			
Suprafața construită C2:	**Sc (mp) = 45,00**	**conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021,Primăria comunei Cozmești**		
Suprafața construită C3:	**Sc (mp) = 20,00**	**conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021,Primăria comunei Cozmești**		
Suprafața construită desfășurată C2+C3	**Scd (mp) = 65,00**	**egala cu Sc**		
Suprafața utilă C2+C3	**Su (mp) = 55,25**	**estimata de evaluator ca fiind 85% din Sd**		

Suprafetele au fost preluate din documentele puse la dispozitie.
Identificarea juridica a fost facuta in baza urmatoarelor documente care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului:
Adeverinta de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmești, judetul Vaslui
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Plan de situatie
Contract de vanzare-cumparare incheiat intre Silian V. Minodora și Lovin N. Laurențiu & Lovin Mihaiela – Mirela, in data de 08.01.2009, inregistrat sub nr. 178.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Tip drum de acces: Accesul catre proprietatea evaluata se face din drum asfaltat.
Regim juridic pentru drumul de acces – Accesul la proprietatea evaluata se face pe drumul public.

In **Anexa nr.4** sunt prezentate documentele de proprietate si documentatia cadastrala.

2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu s-au identificat bunuri mobile de evaluat.

2.3 Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata intr-o zona mediana a satului Bălesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui, langa Primaria Cozmesti, o zona cu case de locuit, terenuri libere si terenuri cultivate.

Zona de referinta: Zona mediana a satului Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui,
Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa.
Zona necontaminata. Ambient civilizat.

2.4 Informatii despre amplasament

Zona de amplasare: Zona mediana a satului Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui
In zona se gasesc: case de locuit, terenuri libere si terenuri cultivate.
Artere importante de circulatie in apropiere: Strada principala
Calitatea retelelor de transport: drum asfaltat
Caracterul edilitar al zonei:
In zona se afla:

Tipul zonei: zona rezidențiala, cu terenuri libere, case/vile, terenuri cultivate

1. Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
2. Unitati comerciale in apropiere: magazine independente
3. Unitati de invatamant: Da
4. Unitati medicale: Da
5. Institutii de cult: Da
6. Sedii de banci: Nu
7. Institutii guvernamentale: Nu
8. Muzee: Nu
9. Parcuri: Nu
10. Lacuri: Nu
11. Cursuri de apa: Da

Utilitati edilitare in zona:

1. Retea de energie electrica: existenta
2. Retea de apa: existenta - fantana
3. Retea de termoficare: inexistenta
4. Retea de gaze: inexistenta
5. Retea de canalizare: inexistenta

2.5 Descrierea constructiilor

Proprietatea este amplasata in intravilan Sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui.

C1 – CASA
Regim de inaltime: PARTER
Infrastructura (fundatii): din piatra
Suprastructura:

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

6. rezistenta: din lemn si chirpici/paianta
7. inchideri si compartimentari: din chirpici/paianta

Plansee: din lemn
Acoperis:

8. sarpanta: lemn
9. invelitoare: tabla zincata

Finisaje exterioare: tencuiala din var simplu
Instalaţii: complete
a) electric – sunt
b) sanitare – nu sunt
c) încălzire – sobe de teracota
Pardoseli: placate cu scanduri de lemn si beton
Tâmplărie: ferestre din lemn cu geamuri simple si usi din lemn
Finisaje interioare pe destinaţii: zugraveli in var simplu
Starea actuală: bună
S-au constatat deprecieri

Descrierea terenului in suprafata de 1.001 mp- teren curti constructii

Caracteristici:

1. Amplasare: intravilanul sat Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui – langa Primarie
2. Suprafata teren: 1.001 mp- teren curti constructii
3. Deschiderea la strada: aproximativ 11 ml
4. Dimensiuni: conform cadastru
5. Forma: regulata
6. Inclinare: neinfluientabila
7. **Tip drum de acces**: Accesul catre proprietatea evaluata se face din drum asfaltat.
8. **Regim juridic pentru drumul de acces – Accesul la proprietatea evaluata se face pe drumul public.**

In **Anexa nr.3** sunt prezentate fotografiile proprietatii evaluate.

2.6 Date privind impozitele si taxele

Proprietatea evaluata este amplasata in: Zona mediana a localitatii.
Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare
Din punct de vedere economic: zona cu economie in dezvoltare
Informatii despre taxele si impozitele locale: taxe si impozite locale la nivel mediu
Nu s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

2.7 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Vanzarile anterioare s-au inregistrat la un nivel mediu, cu fluctuatii pozitive si negative.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Generalitati

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

1. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

2. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, isi mentine trendul crescator. Interesul ridicat fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Situatia economica

Desi nu e complet stabilizata, piata imobiliara romaneasca a avut un an destul de bun, desi investitorii mari se lasa asteptati in continuare. Mai toate sectoarele s-au miscat cu proiecte noi, fie lansate, fie inaugurate, iar cererea e in crestere pe fondul revirimentului economic.

Contextul economic va continua sa fie favorabil tuturor segmentelor pietei imobiliare in perioada urmatoare, cu toate ca situatia la nivel macro nu se mai bucura de aceleasi fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arata intr-o analiza realizata de o companie de consultanta imobiliara internationala.

Situatia economica din perioada anterioara si Pandemia Covid-19 pune presiune pe asteptarile din perioada urmatoare, ca urmare a inregistrarii celor mai bune rezultate din perioada post criza, pana la Pandemia Covid-19, spun analistii imobiliari care apreciaza ca Romania poate depasi performantele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale si de Est, marcand inca un an foarte bun pentru domeniul imobiliar, avand in vederea revenirea ascendenta din ultimile luni.

Principalele 10 tendinte pentru perioada anterioara, in analiza realizata de Colliers International, vizeaza evolutia pietei de investitii, rezultatele economice mai bune decat in majoritatea tarilor din UE, piata fortei de munca, retailul la nivel national, cererea pentru terenuri.

Luand in considerare reducerea stimulentelor fiscale si inasprirea politicii monetare incepand cu perioada urmatoare, cresterea PIB va incetini pana la un nivel mai sustenabil (spre 5%), insa Romania va continua sa fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analistii imobiliari.

Conform site-ului https://incont.stirileprotv.ro/imobiliare/piata-imobiliara-in-pandemie-preturile-au-scazut-moderat-la-nivel-national-dar-cererea-oferta-si-tranzactiile.html asistam la urmatoarea situatie, avand in vedere impactul Pandemiei Covid-19.

Chiar daca cel de-al doilea trimestru din 2020 a fost marcat de restrictiile impuse pentru gestionarea situatiei create de raspandirea COVID-19, analizele de pe piata imobiliara arata doar o scadere moderata a preturilor.

Astfel, cel mai recent raport realizat de Imobiliare.ro releva doar o scadere moderata a preturilor locuintelor, ce nu a fost resimtita in toate marile centre regionale ale tarii.

In plus, datele statistice arata ca atat cererea si oferta, cat si achizitiile de imobile si-au revenit, in buna masura, dupa impactul epidemiei de coronavirus.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

"Piata rezidentiala a reactionat pozitiv imediat dupa ridicarea restrictiilor, astfel incat atat cererea, cat si oferta de proprietati si-au revenit gradual. Aproximativ 135.000 de potentiali cumparatori au fost direct interesati de achizitia de apartamente si case in cele sase centre regionale ale tarii. Desi acest numar este cu 21% mai mic fata de primele trei luni ale anului, totusi cererea este in continuare de patru ori mai mare decat oferta de proprietati rezidentiale. In cele sase mari orase au fost scoase la vanzare doar 14.300 de apartamente si case in imobile existente, in timp ce oferta in proiectele rezidentiale nu depaseste 19.000 de unitati la vanzare", explica realizatorii analizei.

Dupa un avans de 2,7% in primele trei luni ale anului, preturile solicitate pentru proprietatile rezidentiale din Romania (atat apartamente, cat si case) s-au diminuat cu aproximativ 1,7% in perioada aprilie-iunie. Situandu-se sub pragul de 2%, scaderea consemnata trimestrul trecut a fost moderata si explicabila, avand in vedere piedicile aparute in procesul de concretizare a tranzactiilor imobiliare.

O tendinta interesanta, corelabila cu starea de urgenta si contextul de ansamblu al pandemiei, este reprezentata de cresterea numarului de potentiali cumparatori interesati de achizitia de case nou construite.

Ca activitate de tranzactionare, rezultatele pe 2020 sunt similare celor pe 2019. Tendinta de revenire a interesului potentialilor cumparatori poate fi observata si analizand datele publicate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCPI) si centralizate de Analize Imobiliare.

Dupa o scadere de aproximativ 34% a numarului de achizitii consemnate in aprilie 2020 fata de perioada similara din 2019 (de la 40.811 la 27.021 de operatiuni), in mai a fost consemnat un recul de 28% (de la 44.456 la 32.089 de operatiuni), insa in iunie piata a revenit pe crestere: in prima luna de vara au fost consemnate 46.811 vanzari de imobile, cu 16,4% mai mult decat in iunie 2019 (cand in intreaga tara erau tranzactionate 40.207 imobile).

In acest context, datele ANCPI releva ca activitatea de tranzactionare consemnata in primul semestru din 2020 se situeaza, de fapt, la un nivel foarte apropiat de cel din perioada similara a anului anterior. Astfel, in primele sase luni din 2020 au avut loc, la nivel national, 239.109 vanzari de imobile (case, terenuri si apartamente) – nivel ce marcheaza o scadere de doar 1% fata de anul anterior (cand erau inregistrate 241.583 de contracte).

La fel ca in cazul cererii, o analiza pe saptamani a evolutiei ofertei de locuinte releva ca si acest indicator a resimtit impactul masurilor impuse de autoritati in contextul noului coronavirus, dar ca, ulterior, si-a revenit in destul de mare masura. Astfel, in saptamana 23-29 martie, numarul caselor si apartamentelor scoase pentru prima data la vanzare reprezenta, in marile centre regionale ale tarii, o pondere de 39% din nivelul atins in saptamana 3-9 februarie.

Cu toate acestea, toate marile orase au consemnat, per ansamblu, o tendinta de revenire a ofertei de locuinte nou scoase pe piata, astfel ca, in saptamana 6-12 iulie, acest indicator a ajuns sa recupereze aproximativ 97% din nivelul consemnat in luna februarie.

In procesul decizional, romanii doresc de regula sa vada un produs inainte de a-l achizitiona, ceea ce reprezinta un avantaj pentru mall-uri. Pentru a face fata mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie sa se defineasca drept destinatii pentru petrecerea timpului liber: mai mult spatiu va fi alocat zonelor de food court si de servicii precum cinema si terenuri de joaca pentru copii.

Cererea pentru terenuri va continua sa vina in principal din partea segmentului rezidential: Luand in considerare cresterea salariilor si a intentiei de a achizitiona o locuinta, proiectele rezidentiale vor continua sa ramana principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri si spatii industriale vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidentiale in zonele invecinate.

Activitatea in domeniul constructiilor este, deocamdata, intr-o masura mai mica afectata de pandemia de coronavirus decat in alte sectoare economice. Cu echipamente de protectie si lucrand in aer liber, lucratorii au putut sa munceasca pe multe dintre santiere.

Sectorul constructiilor va fi singurul care va creste in acest an, dupa cum arata prognoza Comisiei Nationale de Strategie si Prognoza pentru principalii indicatori economico – sociali ai tarii. De altfel, constructiile sunt singurul sector care va aduce un plus Produsului Intern Brut. CNSP estimeaza ca aportul constructiilor la PIB va fi anul acesta de 5,8%, iar anul urmator va fi de 4,8%. Cel mai afectat sector anul acesta va fi industria, prognozele indicand o scadere de 8,6%. Scaderi semnificative vor avea si sectorul agricultura – silvicultura-pescuit (-7,1%), precum si serviciile (-2,7%). Dar, toate sectoarele vor reveni pe crestere in anul 2021. Consumul privat va avea de suferit in acest an, cu o scadere de 2,2%. Consumul va reveni pe un tren pozitiv de anul viitor, cu 5,8%, conform estimarilor CNSP. Inflatia va mentine trendul descrescator din ultimii doi ani. Astfel, media anuala se va situat la 2,8% in acest an si este estimata sa ajunga la 2,7% anul viitor. Numarul mediu de salariati va scadea anul acesta la 5.070 mii persoane, fata de 5.145 mii persoane, anul trecut. In schimb, in 2021, numarul mediu de salariati il va depasi pe cel inregistrat in 2019 si 2011, ajungand la 5.162 mii persoane, estimeaza CNSP. Cat despre somaj, anul acesta am putea avea 338 mii de someri la sfarsitul anului, si 310 mii someri la sfarsitul anului viitor. Salariul mediu net lunat va pastra tendinta de crestere din ultimii doi ani. Astfel, in acest an salariul mediu net este

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

estimat la 3.157 lei, iar anul viitor acesta va fi de 3.353 lei, mai arata raportul elaborat de Comisia Nationala de Strategie si Prognoza.

In domeniul rezidential:

Efectele COVID-19 nu sunt vizibile in preturile locuintelor din primul trimestru. Incepand cu 9 martie au intrat in vigoare primele restrictii de calatorie iar pe 16 martie a fost instituita starea de urgenta pe teritoriul Romaniei, ca efect al pandemiei generate de COVID-19. Aceasta situatie exceptionala nu a avut, pana in momentul de fata, un efect vizibil asupra preturilor locuintelor. Ritmul anual de crestere a preturilor solicitate pentru proprietatile rezidentiale s-a majorat la 9,5%, de la 7,4% in ultimul trimestru al anului trecut. Avansul trimestrial a fost de 2,7% la nivel national.

Cererea este mai mare decat oferta existenta.

Inceputul anului 2020 a fost unul promitator pentru piata rezidentiala. Potrivit datelor publicate de INS au fost finalizate la nivel national 67.512 de locuinte pe parcursul anului trecut, cel mai mare numar de locuinte finalizate in cursul unui singur an in ultimii 30 de ani. Cererea a inregistrat valori peste cele din anul anterior. In primul trimestru, au fost inregistrate la ANCPI peste 133.000 de imobile vandute, o crestere anuala de 14,7%. Inclusiv pe parcursul lunii martie s-au vandut, la nivelul intregii tari, 48.379 de imobile, cu 3.813 in plus fata de perioada similara din 2019, in contextul in care existau tranzactii intr-un stadiu avansat si care urmau sa fie inchise.

De asemenea, numarul persoanelor cu intentie de achizitie din cele sase orase mari a crescut cu 4% pe parcursul primelor trei luni din acest an comparativ cu perioada similara a anului anterior, depatind 171.000 in primul trimestru din 2020. Cererea este mai mare decat oferta la vanzare in oratele mari: pe piata veche exista 14.000, iar, pe piata noua, exista 17.000 de locuinte la vanzare.

Dupa cateva saptamani de scadere, oamenii cauta din nou locuinte.

Efectele COVID-19 asupra pietei imobiliare s-au resimtit incepand cu data de 9 martie a.c., prin scaderea abrupta atat a intentiei de achizitie, cat si a numarului de locuinte scoase la vanzare. In perioada 9 martie - 29 martie, s-au inregistrat scaderi ale cererii cu pana la 70% si au fost scoase la vanzare cu pana la 60% mai putine apartamente si case, comparativ cu inceputul lunii, in cele mai importante sase orase. Totusi, incepand cu 30 martie, datele indica o revenire graduala a interesului pentru achizitia de locuinte, la acest capitol fiind consemnata o crestere medie saptamanala de 10%.

3.2 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

In analiza acestei piete si a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situatia economica a comunei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, precum si cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Proprietatea evaluata este amplasata in intravilan Sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui.

Acces: Accesul catre proprietatea evaluata se face din drum asfaltat.

Vecinatati imediate: In zona se gasesc case de locuit, terenuri libere si terenuri cultivate.

Mijloace de transport in comun – Retea de transport in comun: la distanta apropiata.

Proprietatea analizata are facilitatile necesare functionarii eficiente (acces, utilitati: apa – fantana, curent electric, incalzire prin sobe teracota, retea de telefonie, internet, etc.). Acest tip de spatiu este atractiv pentru utilizatori datorita pozitionarii, suprafetei si utilitatilor. Avand in vedere marimea si amplasamentul spatiului, spatiul poate fi exploatat eficient de mai multi ocupanti, avand destinatie de CASA DE LOCUIT.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din case de locuit amplasate in zona proprietatii evaluate sau in zone invecinate cu zona proprietatii evaluate, respectiv pe teritoriul comunei Cozmesti, judetul Vaslui sau in zone similare.

Pe tot teritoriul judetului Vaslui se remarca o oferta bogata de case si duplexuri noi cu preturi concurentiale, insa acestea sunt amplasate in proportie de 90% in afara oraselor, fapt ce incanta cumparatorii, datorita apropierii de limitele oraselor. Acesta ar fi un alt motiv important pentru care jucatorii de pe piata imobiliara asteapta cu nerabdare finalizarea proiectelor rezidentiale de locuinte unifamiliale sau duplexuri, amplasate chiar la limita orasului. Elementul de raritate pe care il va oferi acest tip de proprietate, cu siguranta va accentua si cresterea preturilor, insa acest factor nu va impiedica cumparatorii sa incheie tranzactii inca din faza de proiect.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind **piata proprietatilor**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

imobiliare cu destinatia de CASA DE LOCUIT, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind – **comuna COZMESTI si zonele invecinate, avand in vedere amplasamentul proprietatii evaluate.**

In **Anexa nr.1** este prezentata localizarea proprietatii evaluate.

3.3 Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietati rezidentiale este incadrata, in contiuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi" (construite in general inainte de 1990) si cele „noi" (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/ vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de constructii rezidentiale ramane, la nivelul acestui an, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, edificarea de noi locuinte fiind caracterizata fie prin finalizarea unor proiecte incepute in anii anteriori, fie prin initierea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata de locuinte care se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, este vizibila o relativa ameliorare, datorita evolutiei pozitive a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

In judetul Vaslui si respectiv in zona proprietatii evaluate, in ultimii ani, s-au investit foarte multi bani in construirea de case de locuit, populatia insa prefera sa construiasca imobile pe terenuri achizitionate decat sa cumpere case de locuit cu teren.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Revenirea din criza economica a condus in ultimii ani la o crestere a activitatii pietei imobiliare locale, aceasta crestere remarcandu-se atat pe segmentul de terenuri, cat si pe piata rezidentiala, comerciala si industriala. Piata imobiliara din judetul Vaslui a avut in ultimii ani o evolut pozitiv din punct de vedere al preturilor si ca numar al tranzactiilor efectuate.

„Exista un interes sustinut pentru terenuri, atat pentru dezvoltare rezidentiala cat si comerciala. Dezvoltatorii experimentati selecteaza terenurile situate in zone centrale si zone cu infrastructura buna, situatie clara de urbanism si parametrii buni de construire, la preturi care reflecta posibilitatile de edificare. Preturile pot creste usor pentru astfel de terenuri, in conditiile in care si preturile pentru spatiile rezidentiale cresc, iar vanzarile se realizeaza inca din faza de proiect", spune Florin Nine, directorul departamentului investitii din Regatta Real Estate.

In perioada acestui an se constata o echilibrare a preturilor de tranzactie fata de anul anterior si o crestere usoara a ofertelor de piata pentru imobilele cu destinatie rezidentiala, tendinta care se pastreaza si ulterior; valorile de tranzactionare tind sa se echilibreze. De aceasta situatie s-a tinut seama la estimarea valorii proprietatii.

3.4 Analiza cererii

Cererea de proprietati rezidentiale in judetul Vaslui, si specific, in zona proprietatii evaluate, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

-Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc)

-Relocari legate de serviciu/ familie

Investitiile imobiliare:

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care generaza aceasta cerere, anume:

-Cumparatori initiali (first time buyers)

-Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai

Investitorii:

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte. Astfel, in timp ce creditarea imobiliara si achizitiile de locuinte au scazut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental Prima Casa a incercat sa incurajeze achizitia prin punerea la dispozitia cumparatorilor de conditii preferentiale pentru achizitia de locuinte, in conditiile in care Statul garanteaza pentru aceste imprumuturi. Desi acest program a reusit sa sustina activitatea imobiliara si de creditare, efectele au vizat in special proprietatile de mici dimensiuni, cu preturi relativ mici (in limita a 100.000 Euro), adresandu-se unui segment larg de cumparatori (tineri cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpietei rezidentiale au continuat sa scada.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

In ultimii 5-6 ani, ponderea cumparatorilor cu bugete de peste 100.000 de euro a scazut semnificativ, pana la 11% din total. In prezent, in intervalul de pret 92.800-80.000 euro s-ar incadra 21% dintre clienti, iar 13% și-ar permite o casa de 80.000-100.000 de euro.

Dupa ce piata imobiliara a suferit o scadere fara precedent in 2008 si 2009, pe fondul crizei economice, lucrurile par sa se stabilizeze. Analistii economici estimeaza insa ca nu exista niciun pericol ca preturile locuintelor sa mai ajunga la nivelul din urma cu opt ani. Constructia ansamblurilor rezidentiale si-a revenit partial abia in 2012, cand dezvoltatorii au predat peste 14.000 de locuinte noi, nivel record pentru ultimii 10 ani.

Dupa multi ani de stagnare, clientii sunt interesati sa cumpere locuinte inca din stadiul de proiect. Acest lucru denota o incredere mai mare in piata imobiliara.

Anul precedent a continuat trendul ascendent al ultimilor ani, in special pe segmentul locuintelor noi. S-a observat existenta unui interes mai mare pentru ansamblurile rezidentiale noi, in constructie, iar cererea este mai mare pentru aceste tipuri de imobile. Tranzactiile incheiate confirma ca trendul ramane pozitiv.

Piata s-a stabilizat, au inceput sa apara din nou investirorii imobiliari, iar dezvolatorii sa caute noi terenuri pentru proiectele imobiliare viitoare. Anul anterior vine cu un punct pozitiv și la capitolul dezvoltarilor imobiliare, asadar, au aparut noi proiecte rezidentiale și mare parte dintre cele deja existente s-au predat.

Perioada anterioara a fost insa si una atipica, cu perioade mai bune și perioade mai putin bune, nu a existat o liniaritate in tranzactionare. Un factor important al acestor incertitudini care au generat stagnari ale pietei imobiliare a fost aprobarea legii darii in plata, lege care a generat modificari majore in creditarea achizitiilor, iar oprirea programului Prima Casa a generat mari blocaje imobiliare, in special, pe segmentul locuintelor ieftine. Per total, insa, piata imobiliara a cunoscut un trend ascendent in anul precedent, cererea fiind incurajata de programe legislative favorabile atata pentru cumparatori cat si pentru dezvoltatori.

Locuintele vechi nu mai sunt atat de cautate, exceptie facand cateva zone restranse din zonele centrala si ultracentrala ale orasului unde nu sunt oferte in imobile construite in ultimii ani, iar locuintele vechi sunt considerate acceptabile datorita reabilitarilor recente. Imobilele vechi pot ramane vedete ale pietei imobiliare, atata timp cat indeplinesc doua conditii de baza: au o pozitionare foarte buna, iar pretul cerut este unul corect in raport cu suprafata oferita, amplasament, dotari, etc.

In concluzie, piata rezidentiala din Vaslui, a luat o anumita amploare, pentru ca din discutiile cu reprezentantii agentiilor imobiliare, exista un segment de clienti care asteapta demararea si finalizarea proiectelor de edificare a constructiilor rezidentiale noi, cu facilitati asigurate, ceea ce presupune ca piata imobiliara din Vaslui va fi din ce in ce mai activa.

La capitolul cerere, pe de alta parte, datele pe primul trimestru al anului arata o crestere importanta fata de perioada similara a anului trecut – in flagranta opozitie, asadar, cu trendul ofertei. In cele sase mari orase analizate, interesul pentru achizitia de locuinte s-a majorat, per ansamblu, cu 16% fata de primele trei luni ale anului trecut.

3.5 Inchirieri

In ceea ce priveste evolutia chiriilor, nu se constata diferente fata de anii trecuti, piata inchirierilor de case de locuti fiind foarte slab reprezentata. Se pare ca pentru casele de locuit vechi, nivelul acestora se va stabiliza, acestea fiind solicitate in zone rurale de catre profesorii sau doctorii care au un loc de munca pe teritoriul localitatii dar nu au posibilitatea sa faca naveta. Pentru casele noi, cresterile nu vor mai fi foarte mari, deoarece, la un moment dat, majorarile preturilor de inchiriere nu vor mai putea fi operabile, intrucat cei care vor avea nevoie sa inchirieze o casa pentru locuit va avea posibilitatea sa achizitoneze un credit, prin accesarea programului Prima Casa, care ofera conditii avantajoase, iar contravaloarea chiriei poate fi similara cu

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

contravaloarea ratei lunare a creditului.

Nivelul chiriilor de anul acesta a inregistrat o usoara crestere comparativ cu anii trecuti. Pretul de inchiriere variaza in functie de patru mari componente, si anume: zona, suprafata, finisaje si facilitati.

3.6 Echilibrul pietei. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesinguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de crestere usoara a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile tind spre o etapa de echilibru pentru ca cererea este in usoara crestere fata de oferta pietei.

Concluzionand, putem spune ca piata imobiliara autohtona incepe sa dea semne timide de maturitate. Se pare ca preturile nu vor mai inregistra, in perioada imediat urmatoare, variatii atat de spectaculoase ca pana acum, iar cumparatorii cel putin se dovedesc din ce in ce mai educati si informati.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata, acesta se identifica cu proprietatile vechi, amplasate in zone atractive din punct de vedere imobiliar, dar care sunt afectate de produsele noi din piata, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma finisajelor, a tehnologiilor noi ambientale, etc.
Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

In urma studiului de piata se constata ca preturile sunt mai mari, raportat la metrul patrat, pentru locuinte similare cu proprietatea evaluata, aflate in zonele mai apropiate de centrul orasului Vaslui, iar pe masura ce ne indepartam de centru, piata imobiliara are o activitate din ce in ce mai scazuta si preturile imobilelor au preturi din ce in ce mai mici.

4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2020 ca fiind:

"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."

Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

1. cea mai buna utilizare a terenului liber

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.
In acest caz, consideram ca utilizarea rezidentiala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

2. cea mai buna utilizare a terenului construit
CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.
Utilizarea actuala, de teren pentru constructii, permisa legal, poate fi considerata ca fiind cea mai buna.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca trei criterii.
Ea trebuie sa fie:
1. permisibila legal
2. posibila fizic
3. fezabila financiar

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:
- demolare constructie si vanzare teren liber – nu este posibil
- utilizare rezidentiala – adecvata
- utilizare comerciala – inadecvata
- utilizare industriala – inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic:
- demolare constructie si vanzare teren liber – nu
- utilizare rezidentiala – da
- utilizare comerciala – nu
- utilizare industriala/administrativ – nu

Practic, tinand cont de tipul cladirii si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de **proprietate imobiliara rezidentiala**. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta utilizare:
1. este permisibila legal
2. este fizic posibila
3. este fezabila financiar
se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii)

Concluzii CMBU
Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.
Cea mai buna utilizare implica testul permisibilitatii legale, testul posibilitatii fizice, testul fezabilitatii financiare.
Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative. A rezultat ca utilizarea comerciala nu este fezabila financiar iar utilizarea industriala nu este permisa legal.

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea **rezidentiala**; aceasta utilizare intruneste cele trei conditii/teste prevazute in definitia celei mai bune utilizarii si evaluatorul a constatat canu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca laconcluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoareasubiectului evaluarii.

4.2 Abordari in evaluare

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii solicitat se pot utiliza cele trei abordari ale valorii unanim recunoscute si aplicate, care sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EP1, EBM
ANEVAR

beneficiilor sau substitutiei. Cele trei abordari ale valorii sunt: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Abordarea prin piata se bazeaza pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care au fost vandute, luand in considerare elementele de comparatie.

Abordarea prin venit este masurata valoarea prezenta a beneficiilor viitoare ale drepturilor de proprietate ce deriva din cadrul proprietatii. Fluxurile de venituri ale unei proprietati si valoarea de revanzare dupa durata de previziune explicita vor fi convertite intr-o valoare prezenta.

Abordarea prin cost prezinta evaluarea constructiei aflata pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

In cadrul prezentului raport de evaluare au fost utilizate abordarea prin piata si abordarea prin cost, nefiind utilizata abordarea prin venit deoarece nu s-au identificat proprietati similare inchiriate sau oferite spre inchiriere, aceasta abordare putand duce la concluzii eronate privind valoarea de piata a proprietatii evaluate.

4.3 Abordarea prin PIATA

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 pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.
Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".
Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea.
Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata, reflectate in mass-media sau alte surse credibile de informare. Aceasta se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona, sau zone comparabile satisfacator.
S-a aplicat ca metoda analiza comparativa. Pentru unele elemente de comparatie s-au facut ajustari cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor preturi unitare ajustate. Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina care este nivelul acestora fata de proprietatea de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta ca procent din pretul de vanzare cea mai mica.
Elementul de comparatie utilizat a fost valoarea totala.
Evaluatorul a selectat proprietatile comparabile avand ca surse de informatii pentru imobilele de comparatie baza proprie de date, site-urile de specialitate, agentiile imobiliare colaboratoare si partial institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Rationamentul pe baza caruia au fost selectate proprietatile comparabile a tinut cont de amplasarea proprietatii evaluatein zona, de amplasarea in cadrul localitatii, de suprafata, de finisaje, de anul construirii, fiind alese comparabilele care au aceste caracteristici cat mai apropiate de cele ale proprietatii evaluate.

In **Anexa nr.2** sunt prezentate ofertele comparabile.

In cazul evaluarii prezente au fost alese urmatoarele oferte comparabile, care au fost verificate de evaluator, sunt valabile la data evaluarii si informatiile prezentate in anunturi corespund cu cele comunicate telefonic:

Oferta pentru constructii similare se incadreaza in intervalul 7.500 – 12.500 euro, pentru suprafete similare cu cele ale proprietatii evaluate.

Comparabilele alese pentru estimarea valorii de piata a proprietatii sunt urmatoarele:

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
• ANEVAR •

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-calugareni-stefan-cel-mare-IDeeonQ.html#a983467fd9
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-chetresti-balteni -IDeeonQ.html#a24443467fd9
https://lajumate.ro/anunturi_case-vile-de-vanzare_in-delesti-vs.html

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	*PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ*			
	DE EVALUAT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
	SUBIECT	COMPARABILE		
CASE DE LOCUIT CU TEREN	sat Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui	sat Chetresti, comuna Balteni, jud. Vaslui	sat Calugareni, Comuna Stefan cel Mare, jud. Vaslui	sat Albesti, Comuna Delesti, judetul Vaslui
PRET DE OFERTA	Euro	12.203 €	15.000 €	12.500 €
DATA TRANZACȚIEI/OFERTEI		apr-21	apr-21	apr-21
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de piață	la piata	la piata	la piata	la piata
	Caracteristici fizice			
Suprafata teren	**1.001 mp**	**2.600 mp**	**1.500 mp**	**2.000 mp**
Finisaje	finisaje inferioare	finisaje inferioare	finisaje inferioare	finisaje inferioare
Suprafata	53 mp	72 mp	70 mp	50 mp
An constructie	1923	1960	1960	1955
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu

Imobilul este finalizat in proportie de 100%.

Determinarea valorii de piata a constructiei prin abordarea prin piata

			06.04.2021	4,9170
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	**PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ - CASA SI TEREN**			
	Subiect	**COMPARABILA A (oferta)**	**COMPARABILA B (oferta)**	**COMPARABILA C (oferta)**
Localizare	**sat Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui**	**sat Chetresti, comuna Balteni, jud. Vaslui**	**sat Calugareni, Comuna Stefan cel Mare, jud. Vaslui**	**sat Albesti, Comuna Delesti, judetul Vaslui**
PRET DE OFERTA (€)	**Euro**	**12.203 €**	**15.000 €**	**12.500 €**
Data (Anul) PIF	**1923**	**1960**	**1960**	**1955**
Data (Anul) renovarii	**1923**	**1990**	**1985**	**1995**
Suprafata teren (mp)	**1.001 mp**	**2.600 mp**	**1.500 mp**	**2.000 mp**
Suprafata construita desfasurata (mp)	**53 mp**	**72 mp**	**70 mp**	**50 mp**
MARJA DE NEGOCIERE (€)		-1.220	-1.500	-1.250
MARJA DE NEGOCIERE (%)	-10%	**-10%**	**-10%**	**-10%**
PRET DE VANZARE (€)		**10.982**	**13.500**	**11.250**

Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate.
***NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare.**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Dreptul de proprietate transmis	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**
Ajustare (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		10.982	13.500	11.250
Condiții de finanțare	**Normale**	**Normale**	**Normale**	**Normale**
Ajustare (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		10.982	13.500	11.250
Condiții de vanzare	**Independent**	**Independent**	**Independent**	**Independent**
Ajustare (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		10.982	13.500	11.250
Conditii de piata	**aprilie-21**	**aprilie-21**	**aprilie-21**	**aprilie-21**
Ajustare (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		10.982	13.500	11.250
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	**Nu e cazul**	**Nu e cazul**	**Nu e cazul**	**Nu e cazul**
Ajustare (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		10.982	13.500	11.250
Anexe / Garaj	**cu anexe**	**cu anexe**	**cu anexe**	**cu anexe**
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		10.982	13.500	11.250
Componente non-imobiliare	**nemobilata, neutilata**	**nemobilata, neutilata**	**partial mobilata**	**nemobilata, neutilata**
Ajustare (€)		0	-2000	0
PREȚ AJUSTAT (€)		10.982	11.500	11.250

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	sat Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui	sat Chetresti, comuna Balteni, jud. Vaslui	sat Calugareni, Comuna Stefan cel Mare, jud. Vaslui	sat Albesti, Comuna Delesti, judetul Vaslui
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie similara	locatie similara
Ajustare (%)		20%	0%	0%
Ajustare (€)		2196	0	0
CARACTERISTICI FIZICE				
Data (Anul) PIF	1923	1960	1960	1955
Data (Anul) renovarii	1923	1990	2000	1995
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Suprafata teren (mp)	1001	2600	1500	2000
Diferenta suprafata		-1599	-499	-999
Ajustare (€/mp)	2,2 €/mp	-3198	-1105	-2212
Suprafata construita desfasurata (mp)	53,00	72,00	70,00	50,00
Diferenta suprafata		-19	-17	3
Ajustare (€)		-2313	-2740	542
Finisaje	finisaje inferioare	finisaje inferioare	finisaje inferioare	finisaje inferioare
Ajustare euro/mp		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0	0	0
Ajustare totala caracteristici fizice (€)		-5511	-5845	-1671
Caracteristici economice	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare (€)		0	0	0
Utilizare teren	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)		-3315	-5845	-1671
PRET AJUSTAT (€)		7.668	7.655	9.579
Ajustare totală neta absoluta (€)		-3.315	-5.845	-1.671
Ajustare totală neta procentuala (%)		-43	-76	-17
Ajustare totală brută absoluta (€)		7.708	5.845	2.754
Ajustare totală brută procentuala (%)		70,18%	43,30%	24,48%
ajustare minima	24%			

COSTURI DE FINALIZARE (euro)	0	
VALOAREA PIATA REZULTATA (euro)	7.655	
VALOARE DE PIATA (lei)	37.900 lei	
VALOARE DE PIATA (euro)	7.700 €	
Valoare teren	10.900 lei 11 lei/mp	2.200 € 2,2 €/mp
Valoare casa cu anexe	27.000 lei 510 lei/mp	5.500 € 104 €/mp

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila B, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului caruia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.				
Explicații asupra ajustărilor aplicate				
Elemente de comparatii:	**Ajustari:**			
Elementele specifice tranzactionarii		0%	0%	0%
	Nu au fost aplicat ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru nici una din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
Anexe / Garaj		0 €	0 €	0 €
	Nu s-au aplicat ajustari.			
Componente nonimobiliare		0 €	-2.000 €	0 €
	Ajustare pentru Mobilat, utilat - proprietatea subiect nu se evalueaza mobilata sau utilata. Conform informatiilor primite telefonic, comparabila B se vinde semimobilata de circa 2000 euro. A fost ajustata comparabila, avand in vedere contributia mobilierului in valoarea totala a proprietatii.			
Localizare:		20%	0%	0%
	Ajustarea pentru Localizare reflecta diferenta dintre zona unde este amplasata proprietatea subiect si comparabilele folosite, estimarea fiind facuta in functie de distanta fata de orasele invecinate, avand in vedere ca imobilele mai apropiate de orase se vand cu preturi mai mari fata de cele mai indepartate. Au fost aplicate ajustari pozitive de 20% pentru comparabila A, pentru localizare in zona mai indepartata de orasele din apropiere, fata de zona proprietatii subiect. Estimarea a fost facuta proportional cu distanta fata de orasele invecinate, in functie de perceptia pietei cu privire la zonele de amplasare, conform informatiilor primite de la agentiile imobiliare, prin tehnica interviului.			
Data PIF		0%	0%	0%
	Din punct de vedere al elementului de comparatie vechime (an PIF - punere in functiune), se aplica ajustari avand in vedere ca imobilele cu o vechime mai mica se vand cu preturi mai mari pe metrul patrat fata de cele cu vechime mai mare. Nu s-au aplicat ajustari.			
Aria Construita Desfasurata (mp)		-2.313 €	-2.740 €	542 €
	S-au aplicat ajustari in cazul tuturor ofertelor comparabile acestea avand suprafata construita desfasurata diferita fata de cea a casei evaluate (s-au calculat inmultind diferenta de suprafata cu costul pe mp determinat din valoarea corectata a fiecarei comparabile).			
Suprafata teren (mp)		-3.198 €	-1.105 €	-2.212 €
	S-au aplicat ajustari in cazul tuturor ofertelor comparabile acestea avand suprafata terenului diferita fata de cea a proprietatii evaluate (s-au calculat inmultind diferenta de suprafata cu costul pe mp determinat conform fisei de calcul teren).			
Finisaje		0 €	0 €	0 €
	Ajustarea pentru Finisaje - imobilul subiect beneficiaza de finisaje inferioare, la fel ca toate cele trei comparabile.			

V_{piata} = <u>27.000</u> respectiv <u>5.500 EUR</u>

4.4. Abordarea prin COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierii. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.[1]
Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierii). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre

1SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii*

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea valorii terenului in ipoteza liber de constructii (cand este cazul);
2. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;
3. Estimarea tuturor deprecierilor (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul va fi evaluat utilizat metoda prin comparatii directe.

Evaluarea terenului

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 pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

In cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piata, a fost aplicata una dintre ***tehnicile cantitative***, respectiv ***analiza pe perechi de date***. Informatiile privind vanzarile comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferentele intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile. Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar metodele de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

1. **Comparatia directa** este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: Metodele capitalizarii directe – metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut de catre evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si pentru constructii in cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, in general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptand situatiile speciale, cum este analiza parcelarii si dezvoltarii unui teren liber.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2020. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **metoda comparatiei directe.**

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona. Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.
S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mica ajustare bruta.

Evaluatorul a selectat proprietatile comparabile avand ca surse de informatii pentru imobilele de comparatie baza proprie de date, site-urile de specialitate, agentiile imobiliare colaboratoare si partial institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Rationamentul pe baza caruia au fost selectate proprietatile comparabile a tinut cont de amplasarea proprietatii evaluate in zona, de amplasarea in cadrul localitatii, acces, panta, utilitati, deschidere, fiind alese comparabilele care au aceste caracteristici cat mai apropiate de cele ale proprietatii evaluate.

In Anexa nr.2 sunt prezentate ofertele comparabile.

Comparabilele alese pentru estimarea valorii de piata a terenurilor sunt urmatoarele:

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	*PROPRIETATEA IMOBILIARĂ - TEREN*			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
	SUBIECT	COMPARABILE		
terenuri	sat Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui	sat Chetresti, comuna Balteni, jud. Vaslui	sat Calugareni, Comuna Stefan cel Mare, jud. Vaslui	sat Albesti, Comuna Delesti, judetul Vaslui
suprafata (mp)	1.001 mp	2.300 mp	2.000 mp	2.198 mp
pret (oferta) /(euro/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan, construbil	intravilan, construbil	intravilan, construbil	intravilan, construbil
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Deschidere la calea de acces / Latime teren	cu deschidere la calea de acces	cu deschidere la calea de acces	cu deschidere la calea de acces	cu deschidere la calea de acces
Utilitati	energie electrica	energie electrica	energie electrica	energie electrica
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	Nu	Nu	Nu	Nu

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

In **continuare** este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea prin piata.

Determinarea valorii de piata a terenului prin abordarea prin piata

			06.04.2021	4,9170 lei
EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A (oferta)	COMPARABILA B (oferta)	COMPARABILA C (oferta)
Localizare	sat Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui	sat Chetresti, comuna Balteni, jud. Vaslui	sat Calugareni, Comuna Stefan cel Mare, jud. Vaslui	sat Albesti, Comuna Delesti, judetul Vaslui
Suprafata teren (mp)	1.001 mp	2.300 mp	2.000 mp	2.198 mp
Pret oferta/vanzare (€)		5.000 €	4.200 €	4.400 €
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2,2 €/mp	2,1 €/mp	2,0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0,2	-0,2	-0,2
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2,0 €/mp	1,9 €/mp	1,8 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	1,9 €/mp	1,8 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	1,9 €/mp	1,8 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	1,9 €/mp	1,8 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	1,9 €/mp	1,8 €/mp
CONDITII DE PIATA	aprilie-21	aprilie-21	aprilie-21	aprilie-21
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	1,9 €/mp	1,8 €/mp

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	**sat Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui**	**sat Chetresti, comuna Balteni, jud. Vaslui**	**sat Calugareni, Comuna Stefan cel Mare, jud. Vaslui**	**sat Albesti, Comuna Delesti, judetul Vaslui**
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie similara	locatie superioara
Cuantum Ajustare %		-20%	0%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0,4	0,0	-0,4
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,6 €/mp	1,9 €/mp	1,4 €/mp
Stare teren	**pp. liber**	**liber**	**liber**	**liber**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		1,6 €/mp	1,9 €/mp	1,4 €/mp
CMBU	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		1,6 €/mp	1,9 €/mp	1,4 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	**Nu**	**Nu**	**Nu**	**Nu**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		1,6 €/mp	1,9 €/mp	1,4 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	**1.001 mp**	**2.300 mp**	**2.000 mp**	**2.198 mp**
Cuantum Ajustare %		6%	5%	6%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1	0,1	0,1
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	2,0 €/mp	1,5 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	**intravilan, construbil**	**intravilan, construbil**	**intravilan, construbil**	**intravilan, construbil**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	2,0 €/mp	1,5 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	**Drum asfaltat**	**Drum asfaltat**	**Drum pietruit**	**Drum asfaltat**
Cuantum Ajustare %		0%	10%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,2	0,0
Pret ajustat (€/mp)		1,7 €/mp	2,2 €/mp	1,5 €/mp
Topografie / Relief	**drept**	**drept**	**drept**	**drept**
Cuantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		1,7 €/mp	2,2 €/mp	1,5 €/mp
Utilitati	**energie electrica**	**energie electrica**	**energie electrica**	**energie electrica**
Cuantum Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		1,7 €/mp	2,2 €/mp	1,5 €/mp

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Deschidere la calea de acces / Latime teren	cu deschidere la calea de acces	cu deschidere la calea de acces	cu deschidere la calea de acces	cu deschidere la calea de acces
Deschidere (ml)	18,00	12,40	14,50	10,00
Raport laturi	0,32	0,07	0,11	0,05
Cuantum Ajustare %		3%	2%	3%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		1,7 €/mp	2,2 €/mp	1,6 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-11%	17%	-11%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0,2	0,3	-0,2
Pret ajustat (€/mp)		**1,7 €/mp**	**2,2 €/mp**	**1,6 €/mp**
Ajustare neta		-0,2	0,3	-0,2
Ajustare neta (%)		-12,75%	17,18%	-12,99%
Ajustare bruta		0,5	0,3	0,5
Ajustare bruta (%)		**27,25%**	**17,18%**	**27,01%**
ajustare minima	17,2%			
	2,2 €/mp			**4,9170 lei**
valoare lei rotunjita	11 Lei/mp	**10.900 lei**		
valoare euro dupa rotunjire lei		**2.200 €**		

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila B, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului caruia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

EXPLICATIILE AJUSTARILOR			
Marja negociere	-10%	-10%	-10%
Aceasta ajustare a comparabilelor (-10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).			
Explicatii ajustari			
Localizare	-20%	0%	-20%
Ajustarea pentru Localizare reflecta diferenta dintre zona unde este amplasata proprietatea subiect si comparabilele folosite, estimarea fiind facuta in functie de distanta fata de orasele invecinate, avand in vedere ca imobilele mai apropiate de orase se vand cu preturi mai mari fata de cele mai indepartate. Au fost aplicate ajustari negative de -20% pentru comparabila A si de -20% pentru comparabila C, pentru localizare in zone mai apropiate de orasele din apropiere, fata de zona proprietatii subiect. Estimarea a fost facuta proportional cu distanta fata de orasele invecinate, in functie de perceptia pietei cu privire la zonele de amplasare, conform informatiilor primite de la agentiile imobiliare, prin tehnica interviului.			
Stare teren	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			
CMBU	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			
Caracteristici fizice (suprafata)	6%	5%	6%
Pentru diferenta de suprafata s-au aplicat ajustari pozitive de 5% pentru comparabila A, de 4% pentru comparabila B si de 5% pentru comparabila C, pentru suprafata mai mare fata de cea a proprietatii subiect. Avem in vedere faptul ca pretul pe metrul patrat de teren scade proportional cu cresterea suprafetei, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator, estimarea facandu-se proportional cu diferenta de suprafata, avand in vedere o diferenta de suprafata de circa 2000 mp, la care piata percepe o diferenta de pret de circa 10%, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator, prin analiza pe perechi de date.			
Destinatia (utilizarea terenului)	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand aceeasi destinatie (utilizare) ca si proprietatea subiect.			
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	0%	10%	0%
Pentru diferenta de Acces / Amenajari exterioare (acces/ vizibilitate/ strazi/ trotuare) s-au aplicat ajustari pozitive de 10% pentru comparabila B, aceasta avand accesul la drum pietruit, mai nefavorabil fata de accesul proprietatii subiect. Estimarea a fost facuta conform cercetarii de piata intreprinse de evaluator, avand in vedere ca pe piata se constata o diferenta procentuala de circa 10% pentru diferenta de acces de la drum pietruit la drum betonat / asfaltat, conform informatiilor primite de la agentiile imobiliare, prin tehnica interviului.			
Topografie / Relief	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele fiind terenuri cu topografie plana, la fel ca proprietatea subiect.			
Utilitati	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			
Deschidere la calea de acces / Latime teren	3%	2%	3%
S-au ajustat terenurile pentru deschidere, raportul dintre laturi fiind determinant in ceea ce priveste potentialul de dezvoltare. S-au aplicat ajustari pozitive de 2% pentru toate cele trei comparabile, acestea avand proportia laturilor mai nefavorabila fata de cea a proprietatii subiect. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu marimea deschiderii laturilor, avand in vedere o diferenta procentuala de circa 10% pentru un procent al laturilor de circa 1/1, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator. Evaluatorul a utilizat tehnica interviului.			

$V_{teren\ 1.001\ mp}$ = <u>10.900 LEI</u> respectiv <u>2.200 EUR</u>

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimatia Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Evaluarea constructiilor

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.[2]

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

1. **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componetelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2020).
2. **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2020).
3. **Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2020).

Cele trei tipuri de depreciere vor fi separate si cuantificate in mod individual, dupa cum urmeaza:

4. Pentru constructia C1

---

imobiliare

2 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, *par.22, 23 si 24*

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009

6-apr.-21 4,9170

Proprietatea evaluată: **LOCUINTA C1**
Adresă proprietate: **sat Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui**
an construire casa **1923** conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmești, judetul Vaslui
an renovare **1923**
Regim de inaltime **parter**
Suprafața construită: **Sc (mp) = 53,00** conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmești, judetul Vaslui
Suprafața construită desfășurată: **Scd (mp) = 53,00**
Suprafața utilă: **Su (mp) = 45,05** estimata de evaluator ca fiind 85%*Scd

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,003	1,018	
Fundatii si structura							
1		53,0	800,8	42.442,4	1,003	1,018	**43.336,0**
	Total						**43.336,0**
Finisaj							
1		45,1	625,3	28.169,8	1,003	1,018	**28.762,9**
	Total						**28.762,9**
Instalatii electrice si de incalzire (sobe)							
1		45,1	75,0	3.378,8	1,003	1,018	**3.449,9**
	Total						**3.449,9**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)							**75.548,7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)							**63.486,3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							**12.911,6**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							**244**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = 53,0

Valoare fara TVA	12.912 EUR	63.486 lei
Uzura fizica	41,16%	
elemente cu viata lunga		
structura	25	98%
anvelopa	17	98%
elemente cu viata scurta		
finisaje	0	218%
instalatii	0	245%
Neadecvare functionala	0%	
Depreciere externa	50%	
Valoare ramasa	3.799 EUR	18.678 lei

varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
98	98	
		100
		100
		45
		40
7.597 EUR	Valoare depreciata fizic	

Valoare C1 CASA	**18.700 lei**	**3.800 €**	353 lei/mp	72 €/mp

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

5. Pentru anexe

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009

6-apr.-21 4,9170

Proprietatea evaluată: **ANEXE**
Adresă proprietate: **sat Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui**
an construire anexe **1984** conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021, emisa Primăria comunei Cozmești, judetul Vaslui
an renovare **1984** declaratia partilor
Regim de inaltime **parter**
Suprafața construită C2: **Sc (mp) = 45,00** **conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021,Primăria comunei Cozmești**
Suprafața construită C3: **Sc (mp) = 20,00** **conform adeverintei de rol nr. 1438/02.04.2021,Primăria comunei Cozmești**

Suprafața construită desfășurată C2+C3 **Scd (mp) = 65,00** **egala cu Sc**
Suprafața utilă C2+C3 **Su (mp) = 55,25** **estimata de evaluator ca fiind 85% din Sd**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,003	1,018	
Structură lemn ecarisat							
1	LEMNECAR	65,0	187,0	12.155,0	1,003	1,018	**12.410,9**
	Total						**12.410,9**
Invelitoare din azbociment							
1	INVAZBO	78,0	53,4	4.165,2	1,003	1,018	**4.252,9**
	Total						**4.252,9**
Finisaj interior							
1	FINBUCLEMN	55,3	136,9	7.563,7	1,003	1,018	**7.723,0**
	Total						**7.723,0**
Instalatii electrice							
1	ELBUCVA	55,3	65,9	3.641,0	1,003	1,018	**3.717,6**
	Total						**3.717,6**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)							**28.104,4**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)							**23.617,2**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							**4.803,2**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							**74**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii
Sdc (mp) = 65,0

Valoare fara TVA	4.803 EUR	23.617 lei
Uzura fizica	49,73%	
structura	40	39%
finisaje	25	57%
anvelopa	17	57%
instalatii	18	57%
Neadecvare functionala	0%	
Depreciere externa	76%	
Valoare ramasa	589 EUR	2.898 lei
Valoare C2 + C3	**3.000 lei**	**600 €**

varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
37	37	
		95
		65
		65
		65
2.414 EUR	Valoare depreciata fizic	

45 lei/mp 9 €/mp

S-a utilizat COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009.

Imobilul este finalizat in proportie de 100%.

Pentru estimarea valorii intregii proprietati prin metoda costurilor s-a adaugat valoarea terenului la costul de

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POIANA NARCIS EMIL
Legitimația Nr. 11368
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

inlocuire ramas al constructiei, estimat prin metoda comparatiei de piata.

Valoare locuinta	**18.700 lei**	**3.800 €**	353 Lei/mp	72 €/mp
Valoare anexe	**3.000 lei**	**600 €**	45 Lei/mp	9 €/mp
Valoare teren	**10.900 lei**	**2.200 €**	11 Lei/mp	2,2 €/mp
Valoare totala proprietate	**32.600 lei**	**6.600 €**		

In concluzie, valoarea de piata a proprietatii rezultata din abordarea prin costuri este:

$V_{costuri}$ = 32.600 LEI respectiv 6.600 EUR

5. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

Imobilul evaluat, situat in **Intravilan Sat Bălești, comuna Cozmești, judeţul Vaslui**, este proprietatea titularului (rilor): **LOVIN N. LAURENȚIU**, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport

Valoarea obtinuta in urma abordarii prin piata = 5.500 EUR
Valoarea obtinuta in urma abordarii prin costuri = 6.600 EUR

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.
Adecvarea: costul rezultat pentru edificarea acestei constructii poate estima un pret corect pentru proprietatea evaluata, iar abordarea prin piata utilizeaza date de piata ajustate conform grilei de calcul, aceasta fiind considerata abordarea cea mai adecvata in cazul prezentei evaluari.
Precizia: abordarea prin piata utilizeaza date de piata respectiv oferte de vanzare pentru comparabile din zone similare, iar abordarea prin cost foloseste date de catalog.
Cantitatea de informatii: la abordarea prin piata s-au folosit suficiente date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare, iar estimarea pretului pe metrul patrat este corect, estimat pe baza datelor de catalog.

Avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, concluzia evaluatorului este:

Valoarea de piata a imobilului este cea estimata prin abordarea prin cost:

32.600 lei respectiv 6.600 euro, fara TVA,
din care teren 10.900 lei sau 2.200 euro

Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii:
Opinia a fost estimata, datorita scopului lucrarii, prin "abordarea prin cost", avand in vedere faptul ca piata nu a putut oferi informatii suficiente si pertinente.

1. Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:
2. valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente datei de 06 aprilie 2021;
3. valoarea prezentata include valoarile terenului si a constructiei;
4. valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
5. o valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
6. cursul mediu valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 4,9170 RON = 1 EURO

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
POIANĂ NARCIS EMIL
LEGITIMATIE 11368 /2021
SC EVALUARE VS SRL

SOCIETATEA COMERCIALA EVALUARE VS CUI: 43867201 J37/243/2021 SRL VASLUI-ROMANIA

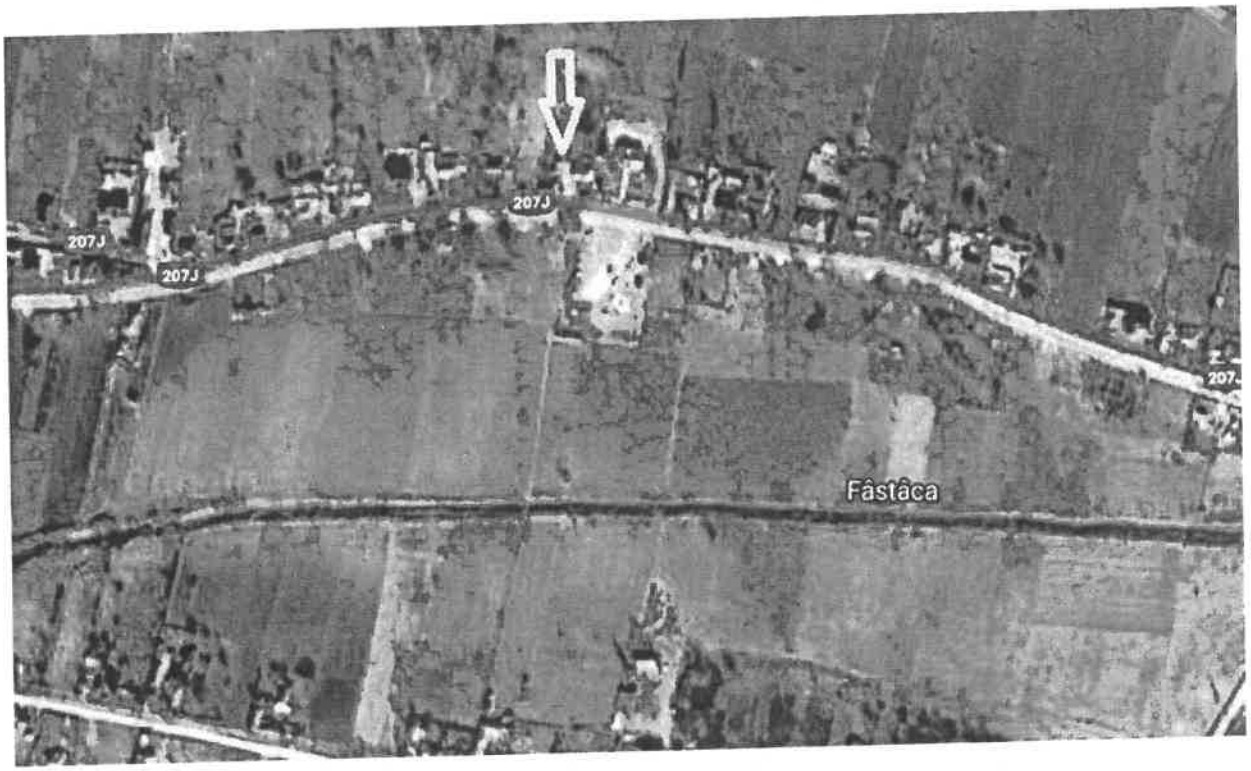
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat POIANA NARCIS EMIL Legitimația Nr. 11368 Valabil 2021 Specializarea: EPI, EBM • ANEVAR •

6. ANEXE

ANEXA NR. 1 - Localizarea imobilului pe harta
ANEXA NR. 2 - Extrase privind preturile/ chiriile pe segmentul de piata al proprietatii
ANEXA NR. 3 - Fotografii
ANEXA NR. 4 - Acte de proprietate, Extras de carte funciara, plan cadastral

ANEXA NR. 1 - Localizarea imobilului pe harta

LOCALIZAREA PROPRIETATII EVALUATE

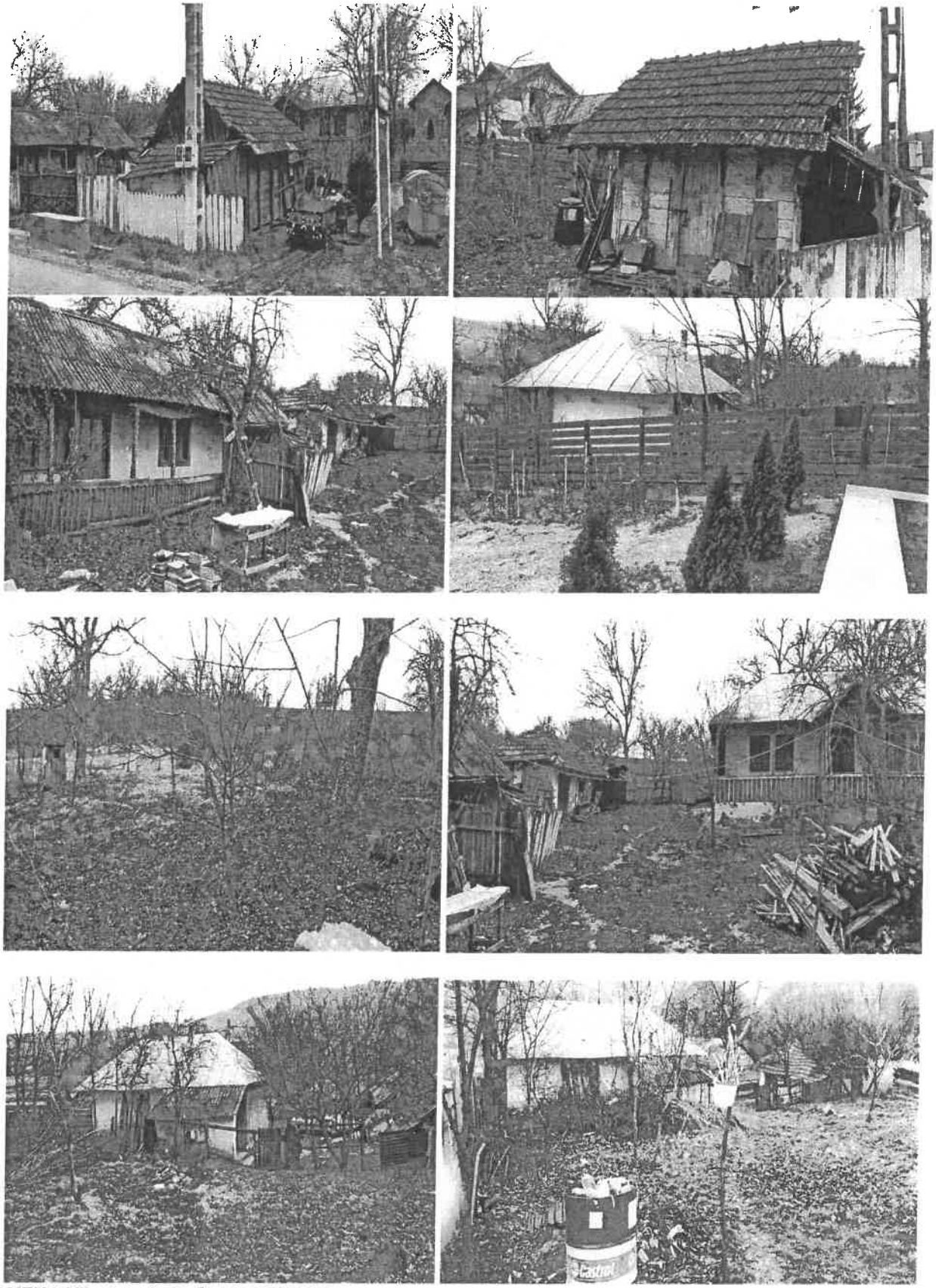


ANEXA NR. 2 - Extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii
COMPARABILE VANZARI TERENURI

ANEXA NR. 3 - Fotografii

ZONA PROPRIETATII EVALUATE SI ACCESUL

PROPRIETATEA EVALUATA



ANEXA NR. 4 - Acte de proprietate

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA COZMESTI
PRIMARIA
Nr. 1438 din 02.06.2021

ADEVERINȚĂ,

Primăria comunei COZMESTI, județul VASLUI, adevereşte prin prezenta că numitii Lovin Laurențiu si Lovin Mihaiela – Mirela (în calitate de soție) , figurează în evidența noastră, respectiv în Registru agricol comunal,comuna Cozmesti, judetul Vaslui, pe anul 2021, volumul 1, poziția 11, tip 2, având:

La cap 2 b Identificarea pe parcele a terenurilor aflate in proprietate:

Teren situat in intravilanul satului Balesti, comunei Cozmesti,judetul Vaslui, Tarlaua 20, parcelele 612/1 si 613, in suprafata totala de 1001mp categoria de folosinta curti constructii.

La cap 11 Constructii existente figureaza inscrisa una casa de locuit C1 in suprafata 53 mp construita din paianta din anul 1923 si anexe gospodaresti in afara casei de locuit in suprafata totala de de 65 mp, din care C2 – 45 mp si C 3 – 20 mp.

Inscrierea la registrul agricol s-a realizat conform contract de vanzare cumparare cu incheierea de autentificare nr 178 din data de 08.01.2009.

Eliberăm prezenta pentru a servi la cerere.

PRIMAR,
SIMA HRISTACHE

P SECRETAR GENERAL ,
HOLBAN DRAGOS DAN

Nume - Prenume	Functia	Data	Semnatura
Sima Mihaela Narcisa -intocmit -2 ex.	Consilier superior	02.06.2021	