

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

Raport de evaluare a proprietatii imobiliare

TEREN 1400 mp



Scopul evaluarii: STABILIREA VALORII DE PIATĂ/VANZARE
Solicitant: UAT COMUNA COZMEȘTI
Utilizator desemnat: UAT COMUNA COZMEȘTI

Proprietar: DOLTU DUMITRU, BARACTARU GEORGETA, VELIC SILVIA
Adresa proprietate: sat Fastaci, comuna Cozmești, județul Vaslui

Valoarea de piata: 14.200 lei respectiv 2.875 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

05 aprilie 2022

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 cotatele 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.....	22
6. ANEXE.....	23

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

Utilizator desemnat		UAT COMUNA COZMEȘTI
Nume proprietar		DOLTU DUMITRU, BARACTARU GEORGETA, VELIC SILVIA
Tipul proprietatii (rezidential, comercial, industrial, etc)		TEREN in suprafata totală de 1400 mp intravilan - arabil
Adresa proprietatii		Sat Fastaci, comuna COZMEȘTI, judetul Vaslui
Inspectia proprietatii		Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator autorizat Poiană Narcis Emil, in data de 05 aprilie 2022
Numar cadastral		70761; Tarla 23, P24/3
Numar Carte Funciara		70761 sat Fastaci, comuna COZMEȘTI
Lista actelor de proprietate Pentru constructii noi sa existe: Certificat de urbanism, Autorizatie de construire; Proces verbal la terminarea lucrarilor		- Certificat de moștenitor nr. 29/21.02.2022; - Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 1400 mp ; - Extras de carte funciara nr. 12769/04.03.2022
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 Extras de carte funciara nr. 12769/04.03.2022
Suprafete (mp)	Teren intravilan	St: 1400 mp – arabil;
Observatie		Suprafata luata in calcul este preluata din Planul de amplasament și delimitare pus la dispozitie de reprezentantul primariei

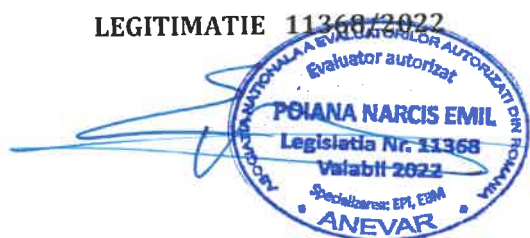
Descrierea zonei si a amplasamentului <i>Se vor urmări eventuale mențiuni referitoare la posibile contaminări existente în zonă. De ex. amplasarea în vecinătatea gropilor de gunoi, a instalațiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau în zone cu poluare recunoscută și declarată în mod oficial.</i>	Proprietatea este amplasată în: Sat Fastaci, comuna COZMEȘTI, județul Vaslui. Zona de referință: Zona rurală, mediană, cu rețea de curent electric pe proprietate. Amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare incomplete. Poluare fonica și de mediu în limite normale. Zona necontaminată. Ambient civilizat.																			
Descriere teren: Accesul către proprietate: Să existe specificații clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitări ale dreptului de acces pe proprietate sau existența drepturilor speciale acordate să fie clar menționate.	Deschidere la DE 398 Regim juridic pentru drumul de acces: drum public Tip drum de acces: drum pietruit.	Deschiderea nr 1 - 15,00 ml ☒ Public ☐ Privat (cota indiviză din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele																		
Utilități edilitare existente pentru zona proprietății evaluate / pe proprietatea evaluată Distanța față de utilități	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Tip rețele / instalații</th> <th>Distanța: la limita proprietății</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Electrice</td> <td>☒</td> <td>În apropiere 10 ml</td> </tr> <tr> <td>Incalzire</td> <td>☒</td> <td>În apropiere 10 ml</td> </tr> <tr> <td>Alimentare cu apă</td> <td>☒</td> <td>În apropiere 10 ml</td> </tr> <tr> <td>Alimentare cu gaze</td> <td>☐</td> <td>Nu este</td> </tr> <tr> <td>Canalizare</td> <td>☒</td> <td>În apropiere</td> </tr> </tbody> </table>		Tip rețele / instalații		Distanța: la limita proprietății	Electrice	☒	În apropiere 10 ml	Incalzire	☒	În apropiere 10 ml	Alimentare cu apă	☒	În apropiere 10 ml	Alimentare cu gaze	☐	Nu este	Canalizare	☒	În apropiere
Tip rețele / instalații		Distanța: la limita proprietății																		
Electrice	☒	În apropiere 10 ml																		
Incalzire	☒	În apropiere 10 ml																		
Alimentare cu apă	☒	În apropiere 10 ml																		
Alimentare cu gaze	☐	Nu este																		
Canalizare	☒	În apropiere																		
Abateri de la cartea funciara:	Nu sunt.																			
Există pe proprietate construcții efectuate fără autorizație de construire	☐ DA ☒ NU Costul acestora este de: LEI EUR																			
Observații/mentii speciale referitoare la identificarea eventualelor situatii speciale ale drepturilor de proprietate, menționate în documente- suprafață, uzufruct, clauze speciale: - nu sunt																				
Concluzie privind imobilul evaluat	Teren amplasat în: Sat Fastaci, comuna COZMEȘTI, județul Vaslui, lângă școala gimnazială Zona de referință: Zona rurală, mediană, cu rețea de curent electric pe proprietate. Fără risc major de natură seismică.																			
Abordări în evaluare -	1: Abordarea prin piață Abordarea prin comparații de piață își are baza în analiza pieței și																			

	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
	14.200	2.875
- valoarea unitara teren	10,15 lei / mp	2,1 euro / mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9431	
Observatie		

EVALUATOR AUTORIZAT EPI&EBM

POIANĂ NARCIS EMIL

LEGITIMATIE 11368/2022



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

11368/2022

Adresa evaluatorului

- Municipiul: Vaslui
- Str. Huşului, bl. 156, sc. C, ap. 3, judetul Vaslui
- Telefon: Tel: 0758455204
- E-mail: ev.poiana@yahoo.com

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: **UAT COMUNA COZMEȘTI**

Utilizator desemnat: **UAT COMUNA COZMEȘTI**

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop **STABILIREA VALORII DE PIAȚĂ/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 INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 1400 mp -

Adresa proprietatii

Sat Fastaci, comuna COZMEȘTI, judetul Vaslui.

Titularul dreptului de proprietate

COMUNA COZMEȘTI

Identificare cadastrala

- Numar cadastral: 70761
- Numar carte funciara: CF nr. 70761, 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 Standardele 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 2021, standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2021, 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: **05 aprilie 2022**
Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de **4,9431**.

1.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **05 aprilie 2022**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și 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 05 aprilie 2022 Insectia s-a facut in prezenta proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata.

Data de referinta a evaluarii este 05 aprilie 2022

Data raportului de evaluare este 05 aprilie 2022.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea făcută pe durata acestei evaluări este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta.

Au fost colectate, prin inspectii, interviuri, calcule si analize, informatii suficiente pentru fundamentarea adecvata a evaluarii.

Evaluările, inclusiv *verificarile evaluărilor*, sunt efectuate in conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute si ipotezelor stabilite prin termenii de referinta ai evaluării.

Termenii de referinta ai evaluării cuprind precizari privind orice limitari si/sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluării 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 evaluării, 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 potientiale, 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 evaluării; 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 **valorii de piata** asa cum a fost ea definita mai sus precum si documentarea necesara pentru orice verificari necesare pe durata evaluării 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
- Insectia 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 evaluării
- 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:

Documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului:

Certificat de moștenitor nr. 29/21.02.2022;

Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 1400 mp ;

Extras de carte funciara nr. 12769/04.03.2022

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: solului 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 cladirii 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

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. Intraarea 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 2021 (STANDARDELE de Evaluare a Bunurilor 2021), 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 1400 mp – arabil

- Numar cadastral: 70761

- Numar carte funciara: CF nr. 70761 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:

Certificat de moștenitor nr. 29/21.02.2022;

Plan de amplasament si delimitare a imobilului – teren in suprafata de 1400 mp ;

Extras de carte funciara nr. 12769/04.03.2022

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 langa scoala gimnazială din sat 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: DE 398

Calitatea rețelilor 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
- Muze – nu sunt
- Parcuri – nu sunt
- Lacuri – nu sunt
- Cursuri de apa –sunt

Utilitati edilitare in zona:

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

2.5. Descrierea terenului

DATE GENERALE

TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 1400 mp – arabil;:

- Amplasare: Sat Fastaci, comuna COZMEȘTI, judetul Vaslui
- Deschiderea la strada pentru parcela in suprafata de 1400 mp – Deschiderea nr. 1: 15,00 ml, conform planul de amplasament si delimitare a imobilului
- Regim juridic pentru drumul de acces: drum public
- Tip drum de acces: drum asfaltat.

DIMENSIUNI: construibile

FORMA: neregulata

INCLINARE: fara panta

UTILITATI:

- existente la limita proprietatii: - curent electric in zona
- existente in zona: apa si canalizare

RESTICTII: Nu se cunosc

IMPREJMUIRI: imprejmuit partial

ACCESUL la parcela cu suprafata de 1400 mp - se face din drumul asfaltat.

REGIM JURIDIC

Proprietate privata a domnului DOLTU DUMITRU, BARACTARU GEORGETA, VELIC SILVIA, situata in sat Fastaci, comuna Cozmesti, judetul Vaslui

REGIM ECONOMIC

-terenul in cauza este incadrat in categoriile de folosinta arabil

-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 complementare;

REGIM TEHNIC

Teren intabulat detinut de 3 coproprietari in cota individuala de 1/3 fiecare (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 pieti 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

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

e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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

Situatia economica

Deși nu e complet stabilizată, piața imobiliară românească a avut un an destul de bun, deși investitorii mari se lasă așteptați în continuare. Mai toate sectoarele s-au mișcat cu proiecte noi, fie lansate, fie inaugurate, iar cererea este în creștere pe fondul revirimentului economic.

Contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pietei imobiliare în perioada următoare, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională.

Situația economică din perioada anterioară și Pandemia Covid-19 pune presiune pe așteptările din perioada următoare, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză, până la Pandemia Covid-19, spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar, având în vedere revenirea ascendentă din ultimile luni.

Principalele 10 tendințe pentru perioada anterioară, în analiză realizată de Colliers International, vizează evoluția pietei de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentei fiscale și înasprirea politicii monetare începând cu perioada următoare, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii 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> asistăm la următoarea situație, având în vedere impactul Pandemiei Covid-19.

Chiar dacă cel de-al doilea trimestru din 2020 a fost marcat de restricțiile impuse pentru gestionarea situației create de răspândirea COVID-19, analizele de pe piața imobiliară arată doar o scădere moderată a prețurilor.

Astfel, cel mai recent raport realizat de Imobiliare.ro releva doar o scădere moderată a prețurilor locuințelor, ce nu a fost resimțită în toate marile centre regionale ale țării.

În plus, datele statistice arată că atât cererea și oferta, cât și achizițiile de imobile și-au revenit, în bună măsură, după impactul epidemiei de coronavirus.

"Piața rezidențială a reactionat pozitiv imediat după ridicarea restricțiilor, astfel încât atât cererea, cât și oferta de proprietăți și-au revenit gradual. Aproximativ 135.000 de potențiali cumpărători au fost direct interesați de achiziția de apartamente și case în cele șase centre regionale ale țării. Deși acest număr este cu 21% mai mic față de primele trei luni ale anului, totuși cererea este în continuare de patru ori mai mare decât oferta de proprietăți rezidențiale. În cele șase mari orașe au fost scoase la vânzare doar 14.300 de apartamente și case în imobile existente, în timp ce oferta în proiectele rezidențiale nu depășește 19.000 de unități la vânzare", explică realizatorii analizei.

După un avans de 2,7% în primele trei luni ale anului, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România (atât apartamente, cât și case) s-au diminuat cu aproximativ 1,7% în perioada aprilie-iunie. Situatându-se sub pragul de 2%, scăderea consemnată trimestrul trecut a fost moderată și explicabilă, având în vedere piedicile aparute în procesul de concretizare a tranzacțiilor imobiliare.

O tendință interesantă, corelabilă cu starea de urgență și contextul de ansamblu al pandemiei, este reprezentată de creșterea numărului de potențiali cumpărători interesați de achiziția 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 46.818 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 lucrând 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 situa 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

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamental înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la aceeași piață. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piața din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării¹.

Piața terenurilor, în aria de piață studiată, este reprezentată de terenuri cu destinație teren arabil. Acestea se tranzacționează destul de ușor, deoarece interesul cumpărătorilor este crescut pentru astfel de terenuri cu suprafețe medii. Orientarea cumpărătorilor este spre aceste loturi cu suprafețe medii, cu destinație teren arabil, în ipoteza parcelării și valorificării ulterioare la prețuri profitabile, sau în vederea deschiderii unei afaceri proprii, care necesită o suprafață mai mare de teren.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este formată din terenuri amplasate în zona proprietății evaluate sau în zone învecinate cu zona proprietății evaluate, respectiv pe teritoriul COMUNEI COZMEȘTI și pe teritoriul comunelor din raza județului Vaslui.

3.3. Analiza ofertei

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

Oferta de terenuri cu destinația de terenuri agricole este în creștere, atât pentru terenuri cu suprafețe mari cât și pentru terenuri cu suprafețe mai mici.

În ceea ce privește terenurile pentru dezvoltare, numărul tranzacțiilor s-a intensificat în a doua jumătate a anului anterior, mai ales în orașele mari și în zonele limitrofe acestora. Investitorii s-au orientat către terenuri aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltări imobiliare și mai puțin pe zone în curs de dezvoltare.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării, sunt formate din terenuri intravilane cu suprafețe cuprinse între 1450 m² și 2500 m², care au prețuri de oferta de aproximativ 1,9-2,1 €/m².

Se identifică o diferență legată de localizarea terenurilor și de deschiderile la strada publică, precum și de suprafața acestora, astfel pentru loturile mai mari prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mici, fiind mai greu de tranzacționat, iar pentru terenurile cu deschidere la străzi laterale prețurile sunt mai mici, față de cele cu deschidere la drum public, acestea având vizibilitate maximă.

În aria de piață a proprietății evaluate oferta de terenuri cu destinație teren arabil rămâne apropiată ca volum de cea din anul anterior, iar livrarea de loturi de mari dimensiuni se adresează bugetelor mai mari sau mari, însă este vizibilă o ușoară echilibrare, datorită evoluției favorabile a consumului și a creșterii apetentei investitorilor pe o astfel de piață.

3.4. Analiza cererii

În accepțiunea SEV, participanții de pe piață reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață.²

¹ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 și 13

² SEV 100 – Cadrul general, par. 18 și 19

Cererea de terenuri 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:

- Investitii imobiliare
- Edificare rezidentiala sau comercial/industriala

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

- Dezvoltatorii imobiliari
- Agentii economici in dezvoltare
- Investitorii

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata 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 cotationi 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, nesiguranta 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 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:

³ SEV 100 – Cadrul general, par.14

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. S-a prezentat extrasul de carte funciara, emis de OCPI Vaslui. NU s-a prezentat un Certificat de Urbanism. Conform extrasului de carte funciara, folosinta actuala a terenului este: teren arabil.

Regimul tehnic pentru acest teren – nu se cunosc 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 considerare 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** – utilizările 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

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 **tehnicele 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: Metode de capitalizare 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 2021. 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

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, agentile 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 SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	sat Fastaci, comuna Cozmesti, jud. Vaslui	sat Fastaci, com Cozmesti	sat Fastaci, com Cozmesti	Com Cozmesti
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp
Stare teren	liber	liber	liber	liber
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp
CMBU	arabil	arabil	arabil	arabil
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt

Determinarea valorii de piata a proprietatii prin metoda comparatiilor de piata

ANEXA A

		05.04.2022		4,9431 lei	
EVALUAREA TERENULUI					
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C	
Suprafata teren (mp)	1.400 mp	1.450 mp	2.500 mp	2.200 mp	
Pret oferta/vanzare (€)		2.700 €	5.200 €	4.150 €	
Pret oferta/vanzare (€/mp)		1,9 €/mp	2,1 €/mp	1,9 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	
Quantum ajustare (€/mp)		-0,2	-0,2	-0,2	
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp	
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp	
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp	
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp	
CONDITII DE PIATA	aprilie-22	aprilie-22	aprilie-22	aprilie-22	
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp	

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	sat Fastaci, comuna Cozmesti, jud. Vaslui	sat Fastaci, com Cozmesti	sat Fastaci, com Cozmesti	Com Cozmesti
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp
Stare teren	liber	liber	liber	liber
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp
CMBU	arabil	arabil	arabil	arabil
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	1,9 €/mp	1,7 €/mp

Suprafata teren (mp)	1.400 mp	1.450 mp	2.500 mp	2.200 mp
Cuquantum Ajustare (%)		0%	6%	4%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,1	0,1
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	2,0 €/mp	1,8 €/mp
Incadrarea urbanistica a terenului	Intravilan	intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		1,7 €/mp	2,0 €/mp	1,8 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum pamant	drum pietruit	Drum pamant
Cuquantum Ajustare (%)		17%	15%	17%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,3	0,3	0,3
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	2,3 €/mp	2,1 €/mp
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,0 €/mp	2,3 €/mp	2,1 €/mp
Utilitati existente	curent electric	lipsa	curent electric	curent electric
Cuquantum Ajustare (%)		5,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,1	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,1 €/mp	2,3 €/mp	2,1 €/mp
Deschidere la calea de acces / Latime teren	deschidere / latime teren	deschidere / latime teren	deschidere / latime teren	deschidere / latime teren
Deschidere / Latime (ml)	15,00	8,50	42,00	22,00
Raport laturi		0,05	0,71	0,22
Cuquantum Ajustare (%) (pentru deschidere)		1%	-5%	-1%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	-0,1	0,0
Pret ajustat (€/mp)		2,1 €/mp	2,1 €/mp	2,1 €/mp
Forma in plan	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Cuquantum Ajustare (%) (pentru forma in plan)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		2,1 €/mp	2,1 €/mp	2,1 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice (%)		23%	15%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,4	0,3	0,4
Pret ajustat (€/mp)		2,1 €/mp	2,1 €/mp	2,1 €/mp
Ajustare neta		0,4	0,3	0,4
Ajustare neta (%)		22,07%	13,24%	18,86%
Ajustare bruta		0,4	0,5	0,4
Ajustare bruta (%)		24,52%	27,94%	22,40%
ajustare minima	22,4%			
	2,1 €/mp			4,9431 lei
VALOAREA de PIATA REZULTATA	14.200 lei	2.875 €		
	10,15 Lei/mp	2,1 €/mp		

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	14.200 lei echivalent 2.875 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. Astfel, 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 PIAȚĂ/VANZARE**.

Valorile obtinute prin aplicarea metodei comparatiei directe sunt:

V estimata teren = 14.200 lei echivalent 2.875 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
14.200 lei echivalent 2.875 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 05 aprilie 2022;
- 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 4,9431 LEI = 1 EURO.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

POIANĂ NARCIS EMIL

LEGITIMATIE 11368



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





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70761 Cozmesti

Nr. cerere	12769
Ziua	04
Luna	03
Anul	2022
Cod verificare 100113759270	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fâstâci, Jud. Vaslui, T 23, P 24/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70761	1.400	teren partial împrejmuit. Imobil înregistrat în plan cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12769 / 04/03/2022		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr. 29, din 21/02/2022 emis de NP CIONCU RAMONA-DANIELA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3 1) DOLTU DUMITRU	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3 1) BARACTARU GEORGETA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3 1) VELIC SILVIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

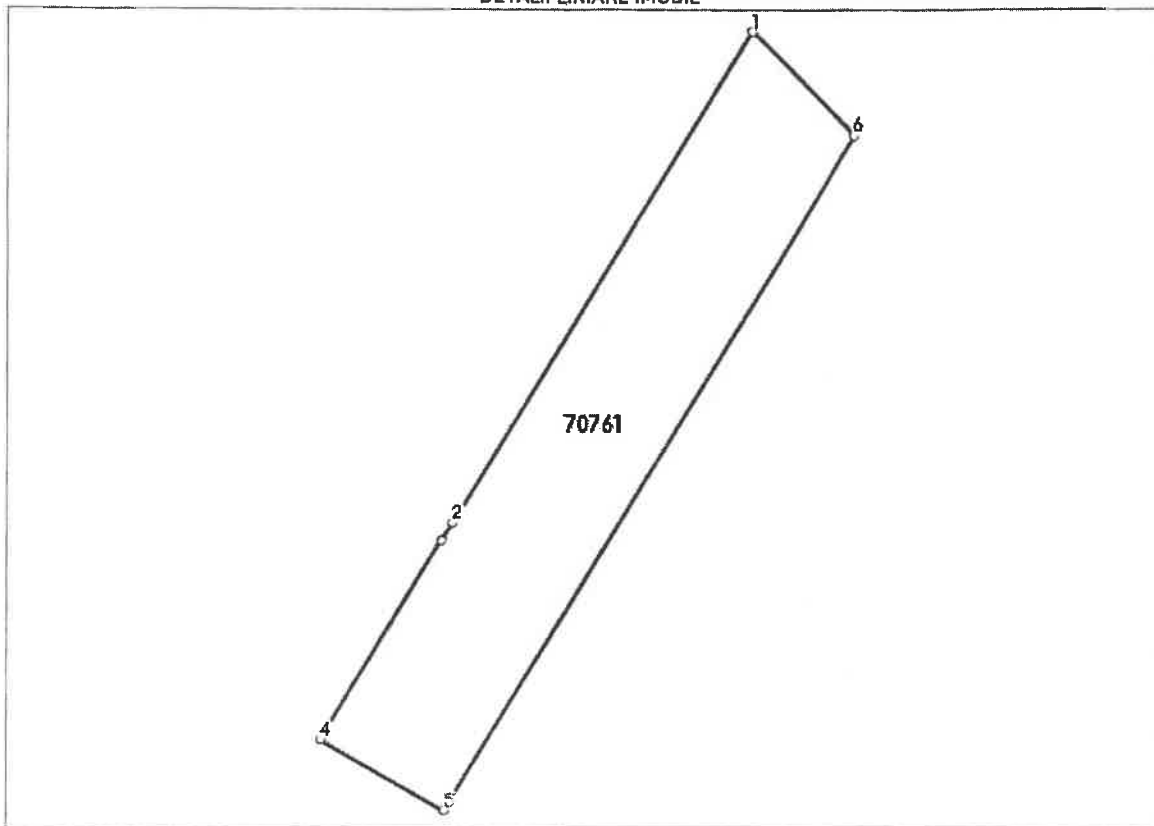
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70761	1.400	Teren parțial împrejmuit. Imobil înregistrat în plan cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcellar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.400	23	24/3	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	63.616
2	3	2.362
3	4	25.912
4	5	15.612
5	6	87.526
6	1	16.176

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.57895835/04-03-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

22-03-2022

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

TUDORA TUDURACHE

Tudora

Tudurache

Digitally signed by Tudora

Tudurache

Date: 2022.03.22 12:26:39

40200

Referent,

(parafa și semnătura)



100113759270

Incheiere Nr. 12769 / 04-03-2022

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

Dosarul nr. 12769 / 04-03-2022

INCHEIERE Nr. 12769**Registrator: GABRIELA SĂLCIANU****Asistent: TUDORA TUDURACHE**

Asupra cererii introduse de DOLTU DUMITRU domiciliat în Loc. Vaslui, Str. Stefan Cel Mare, Bl. 171, Sc. A, Et. 1, Ap. 16, Jud. Vaslui privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

-Act Notarial nr.Certificat de mostenitor nr. 29/21-02-2022 emis de NP CIONCU RAMONA-DANIELA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plata;

-Ordin de plata cont OCPI nr.57895835/04-03-2022 în suma de 120 pentru serviciul având codul 211

Vazand referatul asistentului registrator în sensul ca nu exista impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 70761

- se întabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire succesiune în cota de 1/3 asupra A.1 în favoarea DOLTU DUMITRU, sub B.1 din cartea funciara 70761 UAT Cozmesti;

- se întabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire succesiune în cota de 1/3 asupra A.1 în favoarea BARACTARU GEORGETA, sub B.2 din cartea funciara 70761 UAT Cozmesti;

- se întabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire succesiune în cota de 1/3 asupra A.1 în favoarea VELIC SILVIA, sub B.3 din cartea funciara 70761 UAT Cozmesti;

Prezenta se va comunica părților:

BARACTARU GEORGETA

VELIC SILVIA

DOLTU DUMITRU

BRUTARU DANIEL-GEORGE

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

22-03-2022

Registrator,

Gabriela

Salcianu

GABRIELA SĂLCIANU

Asistent Registrator,

TUDORA TUDURACHE
Tudora

Tudurache

Digitally signed by Tudora

Tudurache

Date: 2022.03.24 08:54:54

+02'00'

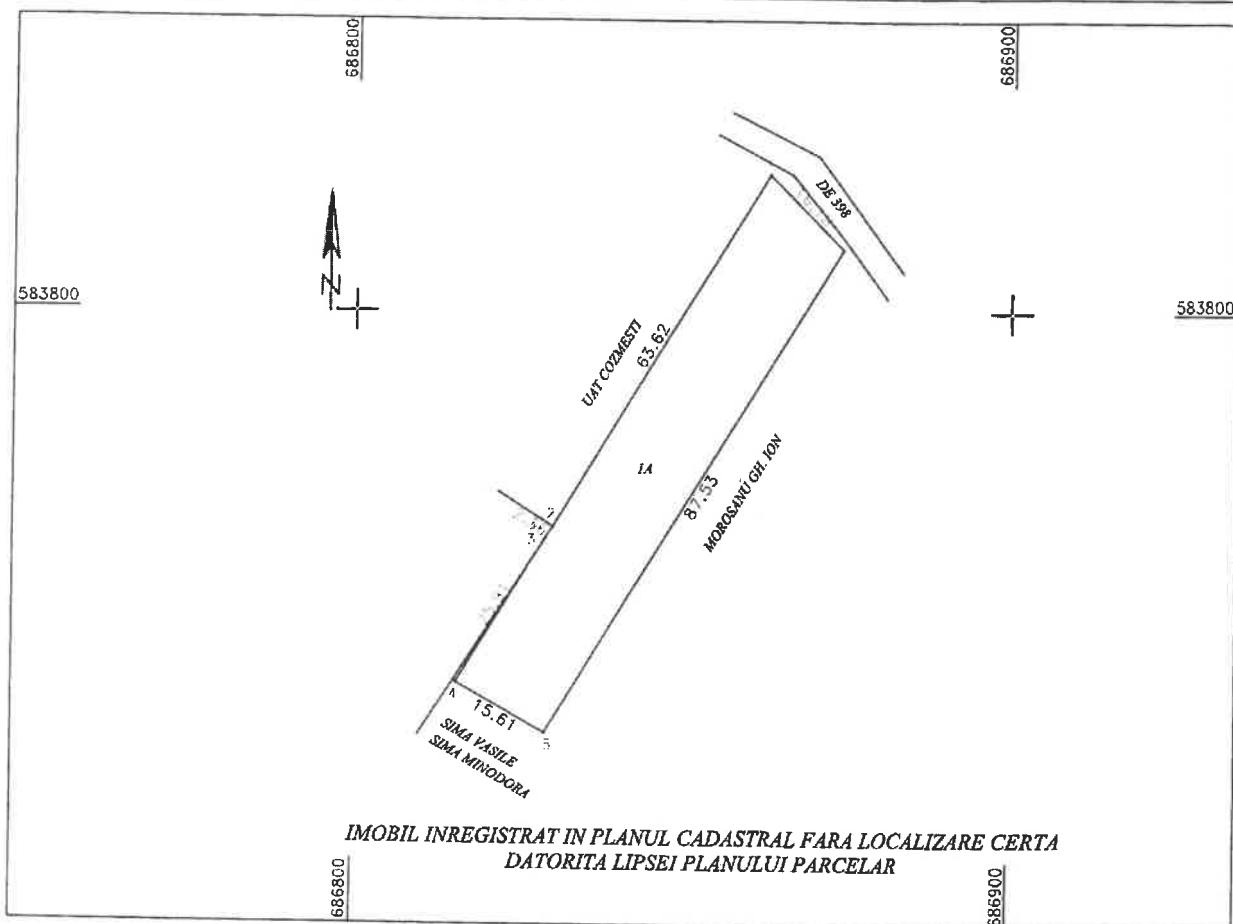
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
70761	1400	sat Fastaci, comuna Cozmesti, judetul Vaslui T23, P24/3

Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
70761	COZMESTI



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata(mp)	Mentuni
1	A	1400	Teren intravilan
Total		1400	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 1400 mp

Suprafata din act = mp

Executant ing. dipl. Brutaru Daniel George Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila BRUTARU DANIEL-GEORGE Semnat digital de BRUTARU DANIEL-GEORGE Data: 2022.03.22 10:34:54 +02'00' Data: 2022		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Petrica-Catalin Leparda Digitally signed by Petrica-Catalin Leparda Date: 2022.03.22 12:00:12 +02'00' Data: 2022 Stampila BCPI	
---	--	---	--

