

# RAPORT de EVALUARE

pentru Inchirierea unui Teren de 1.284 mp – C.F. 50211  
apartinand Domeniului Privat al Comunei Floresti

**Bunul imobil evaluat:** Teren intravilan din Domeniul Privat al Comunei Floresti

**Adresa:** Comuna Floresti , judet Mehedinti ,

**Proprietar:** Primaria Floresti , judet Mehedinti ;

**Solicitant:** Primaria Floresti , judet Mehedinti ;

**Destinatar:** Primaria Floresti , judet Mehedinti ;

**Numar inregistrare Raport:** Nr. 1 TAM / 14.01.2025

*Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.*

**Catre : Primaria FLORESTI , judetul Mehedinti , *in calitate de Client si Utilizator Desemnat***

**In atentia D-nului Primar Radu PASARE**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de Evaluare pentru Inchirierea Terenului de 1.284 mp apartinand Domeniului Privat al Comunei Floresti .

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Extrasul de Carte Funciara Nr. 50211 .

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobile, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Cu stima,

Tantaru Adi - Marius – evaluator autorizat ANEVAR

## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Descrierea constructiilor
6. Date privind impozitele si taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

#### III. Analiza pietei imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizari

#### V. Evaluare

1. Abordarea prin piata
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

#### VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport

## SINTEZA

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Autor lucrare</b>           | <b>Tantaru Adi - Marius</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Evaluator autorizat</b>     | Membru titular, specializari EPI , EBM<br>Legitimatie si parafa: 16544 / reactualizata 2025<br>Tel: 0721.922.566 ;<br>E_mail: <a href="mailto:avtaco2007@yahoo.com">avtaco2007@yahoo.com</a>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Asigurare profesionala</b>  | 10.000 EUR / 04.01.2025, valabila 31.12. 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Solicitantul Raportului</b> | <b>Primaria FLORESTI , judetul Mehedinti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Identificare solicitant</b> | CIF :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sediu solicitant</b>        | <b>Primaria FLORESTI , judetul Mehedinti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Utilizator desemnat</b>     | <b>Primaria FLORESTI , judetul Mehedinti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Proprietatea evaluata</b>   | Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, alcatuita din:<br><br>a) - teren intravilan, in suprafata de 1.284 mp, situat in Comuna Floresti zona Intersectie DN 67 cu DJ 671 , jud. Mehedinti , cu Vecini la S – Proprietatea Privata CF 50567 , la E– Proprietate Privata CF 50859 , la V – Proprietate Privata CF 50150 si CF 50164 si la N – DN 67 conform Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului ; |
| <b>Identificare</b>            | - terenul este pe teritoriul Comunei FLORESTI , intravilan , cu categoria de folosinta Curti-Constructii Conform Extras de Carte Funciara Nr. 50211 cu Nr. Cerere 47802 din 05.11.2024 .<br>Pe teren exista doua constructii 50211-C1 si 50211-C2 . Acestea nu vor fi evaluate .                                                                                                                                              |
| <b>An construire</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Stare tehnica</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Nivel de finisare</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Utilitati existente</b>     | nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Proprietar</b>              | Consiliul Local al Comunei FLORESTI , Judetul Mehedinti .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Adresa proprietatii</b>     | Comuna FLORESTI , zona intersectia DN 67 si DJ 671 , Judetul Mehedinti,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Cartier</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Cod postal</b>              | 227200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ipoteze speciale</b>        | Nu este cazul.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Data inspectiei</b>         | 10.01.2025; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Tantaru Adi , in prezenta reprezentantilor Primariei Floresti..                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Data evaluarii</b>          | 14.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Data finalizare raport</b>  | 14.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Curs Valutar</b>            | 4,9731 lei/€                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Scopul evaluarii</b>        | Estimarea valorii de piata pentru Inchirierea Terenului .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tipul valorii</b>           | Valoarea de piata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Declararea valorii**

Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata

**Valoarea de piata**

**Valoare Terenului de 1.284 mp = 242.200 lei.**

**Valoarea minima a Chiriei anuale pentru Terenul cu suprafata de 1.284 mp este de 9.688 lei .**

Valoarea prezentata nu contine TVA.

**Tantaru Adi - Marius**

*Evaluator autorizat EPI, EBM  
Legitimatie 16544 valabila 2025*

## I. TERMENII de REFERINTA ai EVALUARII

### 1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Tantarui Adi – Marius , Membru Titular ANEVAR ,cu specializarea EPI si EBM , posesor legitimatie nr. 16544 .

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de Evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022 , editate de ANEVAR.

### 2. Identificarea utilizatorului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Utilizator Raport de Evaluare : **Primaria FLORESTI** ,

Sediul: Comuna **FLORESTI** , D.N. **67** , judetul Mehedinti

Utilizator desemnat : **Consiliul Local al Comunei FLORESTI** .

### 3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru Stabilirea Valorii pentru Inchirierea Terenului .

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

### 4. Identificarea imobilului supus evaluarii

**Denumire:** Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, alcatuita din:

- **teren intravilan, in suprafata de 1.284 mp** , situat in Comuna Floresti , jud. Mehedinti , cu Vecini la S – Proprietatea Privata CF 50567 , la E– Proprietate Privata CF 50859 , la V – Proprietate Privata CF 50150 si CF 50164 si la N – DN 67 conform Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului ;

**Adresa proprietatii:** Comuna FLORESTI , Judetul Mehedinti

**Cod postal:** 227200

### Identificarea Proprietatii:

Terenul se afla pe teritoriul Comuna Floresti , cu acces din drum DN 67 , cu categoria de folosinta : Curti - Constructii , intravilan . Terenul este racordat la reseaua de energie electrica si apa - canal .

Pe teren se afla doua constructii usoare tip copertina si toaleta , care nu se vor evalua .

### Carte Funciara:

Terenul **este intabulat** in Cartea Funciara a Comunei FLORESTI cu **Nr. Cadastral 50211** .

### Proprietar:

**Primaria FLORESTI** , teren aflat in Domeniul Privat al Comunei Floresti .

### 5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata pentru Concesionarea terenului.

Aceasta este definita ca: **“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat , in care partile au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”** Valoarea estimata nu va contine TVA.

### 6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 10.01.2025. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Tantarui Adi Marius , in prezenta reprezentantilor Primariei Floresti .

Data evaluarii: 14.01.2025

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 14.01.2025 .

## **7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre Primaria Comunei Floresti impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor precizate in Raport la Capitolul : Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

## **8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea**

Informatiile utilizate in Raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar ;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

## **9. Ipoteze si ipoteze speciale**

### **Ipoteze:**

In realizarea Raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de catre banca si proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul 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 documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în 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 în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

#### Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoarea estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

#### Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

#### Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. 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. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

**Ipoteze speciale: nu sunt .**

#### **10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Nici prezentul Raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

#### **11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV300 - Evaluari pentru Raportarea Financiara ( IVS 300)

SEV310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica

Ghidurile de evaluare

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

#### **12. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele .

## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- Extrasul de Carte Funciara cu Nr. Cerere 47802 din 05.11.2024 pentru **CF 50211** unde prin Inscrierea Nr. 1846 din 10.10.2007 se Inscribe dreptul de Proprietate cu titlul de Domeniul Privat dobandit prin Lege , cota 1/1 , in favoarea Comunei Floresti .
- Schita Topografica a Terenului confirmata prin Harta ANCPI E-Terra .

Sarcini inscise: proprietatea este libera de sarcini aflata in Domeniul Privat al Comunei Dubova .

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat vandabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

### 2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare bunuri mobile.

### 3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Terenul se afla in Comuna Floresti , zona Intersectie D.N. 67 cu D.J. 671 , Mehedinti.
- Unitati comerciale: la distanta mare ;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mare .
- Unitati medicale: (Spitalul Orasenesc Motru – la cca. 8 km )
- Sedii de banci: amplasate la distanta de cca. 8 km
- Muzee: da
- Institutii de cult: da – 2.000 m
- Parcuri: nu
- Lacuri: - nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: inexistentă
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV existent

Artere de circulatie:

- Auto: Drumul **D.N. 67** - Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, cu o banda pe sens
- Feroviar: stația CFR Motru , la 8 Km. Acces cu mijloace de transport proprii si pietonal .
- Naval: NU .

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto moderat pe D.N. 67
- Trafic pietonal redus

### 4. Descriere amplasament

Amplasamentul proprietatii imobiliare este in zona centrala a Comunei Floresti , in Judetul Mehedinti .

- Zona este circulata de autoturisme si pietonal, in special de catre riverani , pozitionare departe de platforme industriale, distanta relativ mica fata de mijloacele de transport in comun.
- Zona preponderent rezidentiala.

## **5. Descrierea proprietatii imobiliare**

Proprietatea imobiliara este compusa din:

- a) - teren intravilan, categoria de folosinta Neproductiv , in suprafata masurata de 1.284 mp. , situat in Comuna Floresti , jud. Mehedinti ,

**Acest Teren are Deschidere la cale de acces publica ( Drum D.N. ) .**

Forma rectangulara . Teren Curti – Constructii .

Utilitati : Este alimentat de la reseaua de energie electrica si retea de alimentare cu apa si canalizare .

## **6. Date privind impozitele si taxele**

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Comunei Floresti , Jud. Mehedinti , impozitele pe bunuri de tip cladiri si constructii rezidentiale sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

## **7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente**

Pe piata imobilara locala, sunt vizate proprietati imobiliare atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa ofera devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata cladirilor independente pentru comert si locuinte este in usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista si alte proprietati cu atractivitate egala.

### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### **Analiza preliminara a economiei:**

Comuna Floresti este o comuna mediu dezvoltata din punct de vedere economic . Rata somajului este aproape la nivelul celei nationale si a crescut in ultimii ani. In comuna se regasesc toate ramurile : industriale, servicii, comert, agricultura . Preponderent , ocupatia locuitorilor comunei este in agricultura , dar o parte insemnata sunt si angajati deoarece sunt oferte de locuri de munca in zona apropiata .

Judetul Mehedinti a urmarit in general trendul economiei nationale, conturandu-se o evolutie favorabila pana acum a activitatilor din constructii, turism, de stabilitate in comertul cu amanuntul si usor nefavorabila in industrie si agricultura.

**delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:** piata Terenurilor similare celui analizat, situate in localitate, ca si proprietatea subiect raport, este atat locala, cat si regionala.

**cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect:** piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului Raport de Evaluare este cea a Terenurilor Rezidentiale si Comerciale , din zona mediana a localitatii. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in acelasi areal.

**analiza cererii:** tranzactiile efectuate pe piata Terenurilor au o frecventa mai mare ; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, preturile la care se tranzactioneaza aceste proprietati, conform informatiilor culese din surse publice, sunt cuprinse in general intre 10-70 €/mp pentru Terenuri in zona de deal si 40-200 €/mp pentru Terenurile situate in zona turistica . Preturile difera in functie de localizarea imobilului constatandu-se preturi mai mari pentru Terenurile amplasate la soseaua principala.

Preturile terenurilor libere, intravilane, curti constructii variaza intre 50 - 200 euro/mp, pentru terenurile amplasate in zonele turistice .

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajustează încet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietăților tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea de proprietati in judetul Mehedinti si judetele invecinate. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți (situată pe subpiața mai sus definită).

Având in vedere amplasarea proprietăților si ținând cont de caracteristicile intrinseci (stare fizica, facilități si utilități existente, dimensiuni etc.) se poate aprecia ca acestea sunt atractive pentru o investiție pe termen lung. Cei interesați in achiziția sau închirierea unor proprietăți similare cu cea analizata pot fi firmele care desfășoară activități comerciale din orice domeniu, proprietatea fiind pretabila pentru o mare diversitate de activitati.

**analiza ofertei competitive:** avand in vedere analiza tipul proprietatii, se va analiza numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a proprietatilor din perimetrul respectiv. Pe piata imobiliara, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piața data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

**echilibrul pietei:** in cazul proprietatii evaluate exista un numar mic de proprietati cu o atractivitate egala; La nivelul judetului Mehedinti, la acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională (a terenurilor agricole aflate langa Drumurile Nationale ) pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil dpdv. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile (inclusiv de natura vânzării în cadrul afacerii).

Au fost identificate in piata putine proprietati similare expuse la vanzare.

#### **Previziuni pentru perioada urmatoare:**

- Cresterea valorii proprietatilor destinate rezidential
- Cresterea arendelor pentru terenurile agricole

## IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

**Cea mai buna utilizare** - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a terenului liber s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scop rezidential este probabila, in mod rezonabil. Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidentiala.

Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

| Alternativa de utilizare | Criterii         |               |                   |                 |
|--------------------------|------------------|---------------|-------------------|-----------------|
|                          | Permisibil legal | Fizic posibil | Fezabil financiar | Maxim Productiv |
| Rezidential              | Da               | Da            | Da                | <b>Da</b>       |
| Comercial (turistic)     | Da               | Da            | Da                | <b>Da</b>       |
| Productie Agricola       | Da               | Nu            | Nu                | Nu              |

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea ca Teren pentru activitate comerciala . Aceasta este:

- permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibila: in cazul utilizarii productive (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.
- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona mai exista proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati pt. servicii si/sau comerciale. Zona prezinta interes pentru dezvoltare de proiecte similare, intrucat este o zona centrala . Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea de Teren Curti - Constructii . Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de concesionari este reprezentat de persoane interesate, chiar drept de preemtiune pentru proprietarul care a cumparat Cladirile ce se afla pe acest teren .

## V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referință ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

**Abordarea prin piata:** Abordarea prin piata este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect este comparata cu proprietati fie tranzactionate recent, fie oferite spre vanzare, avand la baza o analiza prealabila a relevantei acestor informatii.

Intrucat au fost gasite proprietati cu caracteristici asemanatoare cu ale subiectului, aceasta abordare a fost utilizata.

**Abordarea prin cost:** reflecta gandirea pietei, prin recunoasterea faptului ca participantii de pe piata recunosc relatia între valoare si cost. Cumparatorii au tendinta sa judece valoarea unei structuri existente prin considerarea preturilor si chiriilor unor cladiri similare si costul de creare a unei noi cladiri cu o stare fizica si utilitati functionale optime. Mai mult, cumparatorii corecteaza preturile pe care sunt dispusi sa le plateasca, prin estimarea costurilor necesare pentru a aduce o structura existenta la conditia fizica si utilitatea functionala pe care le doresc.

Valoarea proprietatii determinata prin *Metoda valorii de inlocuire* este suma dintre valoarea terenului si valoarea constructiilor.

Aceasta metoda este cea careia i s-a acordat gradul de incredere cel mai mic, ea neputand sa ia in calcul toate influentele pietei imobiliare.

**Abordare prin venit:** In abordarea prin venit se analizeaza capacitatea unei proprietati de a genera beneficii viitoare; se capitalizeaza venitul pentru a determina o indicatie asupra valorii de piata. Pentru transformarea venitului generat de proprietate intr-un indicator de valoare se utilizeaza fie o rata de capitalizare, fie un factor multiplicator, metoda cunoscuta sub denumirea de capitalizare directa. Capitalizarea reprezinta, ca esenta, transformarea unui flux de venit viitor, in valoare prezenta.

Nu a fost aplicata aceasta Abordare deoarece un exista o Piata a inchirierilor de terenuri asemanatoare .

### 7.1.1. EVALUAREA TERENULUI

- A) Evaluarea terenului din Comuna Floresti , teren intravilan, categoria de folosinta Curti - Constructii , in suprafata de 1.284 mp. , situat in Comuna Floresti , jud. Mehedinti , conform cu Extrasul de CF 50211 al Comunei Floresti .

Evaluarea terenului s-a efectuat prin piata.

Abordarea prin piata se bazeaza pe un proces logic, in care valoarea de piata se obtine prin analiza tranzactiilor cu proprietati similare si relevante, compararea acestora cu proprietatea evaluata si, in final, estimarea valorii proprietatii evaluate. Intrucat nu au fost disponibile numai oferte de terenuri in zona subiectului, s-au utilizat si oferte de vanzare terenuri in zone considerate similare cu zona subiectului evaluarii.

Au fost selectate si analizate urmatoarele proprietati comparabile situate in zone similare :

**Comparabila 1** Teren cu Suprafata de **1.980 mp** situat in intravilanul Municipiului Motru , Sat Valea Manastirii , fara utilitati la pretul de **15 euro / mp** .

**Comparabila 2** Teren cu Suprafata de **3.723 mp** situat in intravilanul Municipiului Motru , Gara , fara utilitati la pretul de **18 euro / mp** .

**Comparabila 3** Teren cu Suprafata de **3.640 mp** situat in intravilanul Comunei Izvorul Barzii , Sat Halanga , fara utilitati la pretul de **27 euro / mp** .

**Comparabila 4** Teren cu Suprafata de **4.620 mp** situat in intravilanul Municipiului Motru , Str. Insuratei , fara utilitati la pretul de **26 euro / mp** .

### Explicarea ajustarilor

Pentru stabilirea proportiei cu care participa fiecare caracteristica la diferenta de pret totala, s-au folosit rezultatele chestionarului realizat si prezentat sub forma de tabel, mai sus. Astfel s-au calculat procentele cu care participa fiecare comparatie la diferenta de pret semnalata.

- Fiind vorba despre oferte, am procedat la ajustarea pretului de ofertare cu – 5%, cat reprezinta media marjei de adaos practicat in ultima perioada pe piata imobiliara, pentru comparabilele 1,2,3 si 4.
- Ajustarea pentru suprafata: pentru loturi de acest nivel, localizare si utilizare, valoarea unitara este invers proportionala cu suprafata. Din acest considerent este normal si ca pretul unitar sa fie mai mare la terenurile cu suprafetele mai mici. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu procente obtinute prin analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare .
- Ajustarea pentru Categoria de Folosinta – cand categoria de folosinta este intravilan Comercial creste atractivitatea terenului. (procentele au fost obtinute prin analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare)
- Ajustarea pentru localizarea terenului a fost facuta tinand cont de atractivitatea Comunei . Comparabilele A , B , D sunt plasate mai nefavorabil , de aceea aceste terenuri au fost ajustate pozitiv .
- Ajustarea pentru Utilitatile neexistente pe teren a fost facuta pentru Comparabilele 1 , 2, 3 si 4 .
- Pentru faptul ca acest teren are utilitati , a fost facuta o ajustare pozitiva pentru toate comparabilele .
- Pentru celelalte criterii de comparatie nu s-au aplicat ajustari.

### Concluzie :

Analizand cele patru comparabile, se constata ca cea mai mica ajustare bruta este la comparabila 3

Prin urmare, pretul terenului este de 38 €/m<sup>2</sup>:

**Valoarea terenului = 48.700 € = 242.200 lei.**

In concluzie: **Valoare<sub>teren</sub> = 242.200 lei**

## VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconcilire a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Ca urmare a aplicarii metodelor de evaluare, rezultatele obtinute sunt:

**Valoare obtinuta prin piata :**

**a) Valoare Terenului de 1.284 mp = 48.700 € = 242.200 lei.**

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista tranzactii cu proprietati similare celei ce face obiectul evaluarii; de asemenea in zona s-au vandut terenuri asemanatoare ; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin piata utilizeaza date de piata pentru evaluarea terenului; estimarea valorii terenului este cea mai precisa deoarece aceasta metoda se bazeaza numai pe date din piata la acest moment  
Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin piata au fost utilizate cele mai multe date de piata; la abordarea prin piata s-au folosit date de piata in estimarea valorii terenului

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

**Valoare Terenului de 1.284 mp = 48.700 € = 242.200 lei.**

**Pentru Stabilirea Valorii de Inchiriere a acestui Teren cu Suprafata de 1.284 mp , procedam ca in cazul Concesiunii unui Teren , cu plata Concesiunii in 25 de ani .**

**Astfel , Valoarea minima a Chiriei anuale pentru Terenul cu suprafata de 1.284 mp este de 9.688 lei**

Aceste valori, utilizeaza date concrete de pe piata imobiliara si reprezinta un indicator al pretului probabil la care s-ar putea incepe Licitatia de Inchiriere a terenul respectiv pe aceasta piata.

Anexele fac parte integranta din prezentul raport de evaluare.

**Tantaru Adi-Marius**

*Evaluator autorizat EPI, EBM  
Legitimatie 16544 valabila 2025*

## VII. ANEXE

Anexa 1 – Oferte vanzare terenuri  
Anexa 2 – Harta pozitionare subiect  
Anexa 3 – Fotografii proprietate  
Anexa 4 – Acte proprietate