

P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr.2, bl.B1, sc.B, ap.23
municipiul BARLAD, judetul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-52 92 39
E-mail: R.laurentiu65@yahoo.com

Nr. 76/17.11.2023

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Fruntiseni
Denumire imobil: TEREN INTRAVILAN T18,P189A- lot 20 –nr.cad. 72518
Adresa: sat Fruntiseni, comuna Fruntiseni, jud. Vaslui
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Fruntiseni

Evaluator:

Ing.

Rimboi Laurențiu-Vicențiu

CAPITOLUL 1 SPECIFICATIA TEMEI

1.1.Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de evaluare este determinarea valorii de piata in vederea tranzactionarii terenului apartinand proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Fruntiseni.

1.2.Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost intocmit pentru proprietatea imobiliara ce se afla situata in sat Fruntiseni, comuna Fruntiseni, judetul Vaslui, conform cerintei proprietarului , avand in vedere valorile din Raportul intocmit pentru Camera notarilor publici-Iasi .

Obiectivul supus evaluarii are destinatia terenului intravilan -curti-constructii si arabil si extravilan arabil .

Ipoteze si conditii limitative

Destinatia exclusiva a scopului mai sus mentionat are caracter confidential, utilizarea lui fiind permisa numai cu acordul beneficiarului si proprietarului.

Acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

Conditii limitative: Suprafetele luate in calcul au fost determinate pe baza planurilor puse la dispozitie de catre proprietar si inscrise in actele de concesiune deja existente, valorile estimative sunt valabile atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara, orice alocare de valori componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport, valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare; intrarea in posesia unei copii din prezentul raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

Ipoteze limitative: Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut cont in raportul de evaluare sunt:

- dreptul de proprietate este considerat valabil;
- evaluatorul nu are cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate asupra proprietatii evaluate;
- nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatiilor fapt pentru care presupun ca nu exista nici un fel de contaminatii si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si proprietar, inscrise in Cartea funciara .

1.3.Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost intocmit la 17.11.2023



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

Proprietatea pentru care se contureaza prezenta analiza se inscrie in tipul teren intravilan.

Amplasamentul este in zona periferica a localitatii Fruntiseni.

2.2. Baza socio-economica

Comuna Fruntiseni are o economie stabila axata in principal pe productia agricola.

2.3. Oferta competitiva

1. Aparține proprietarilor privați.
2. Cantitatea și calitatea concurenței disponibile : medie .
3. Volumul construcțiilor noi : este preponderent raportat la volumul construcțiilor vechi.
4. Disponibilitatea terenului liber: constant .
5. Prețul terenului liber : în scădere .
6. Costurile de construcție și dezvoltare privind construcții de locuit: relativ scăzut, exprimate în valuta liber convertibilă .
7. Impactul normativelor de construcție P.U.D., P.U.Z., P.U.G. asupra volumului și costului unor construcții : relativ redus .
8. Prognoze : se apreciază o menținere a ofertei competitive în următorii ani .

2.4. Analiza cererii

Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori-chiriasi) pentru imobile asemanatoare.

In analiza cererii pentru piata intreprinderilor de locuit s-au avut in vedere urmatoorii factori :

- rata șomajului : in crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;

- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;
- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : uniforma pentru întreaga comuna ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : in zona exista.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de cladiri comparabile cu cea evaluata este redusa ;

2.5. Analiza echilibrului pietei

Prin compararea cererii existente și potențiale cu oferta competitivă actuală și anticipată putem trage următoarele concluzii :

- Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară – comercială si locativa păstrandu-si valoarea în viitor datorită amplasării bune si a a unei dimensionări optime .

CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilul , ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situat in satul Fruntiseni, comuna Fruntiseni, judetul Vaslui si reprezentata de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

3.3. Cauze ecologice

Proprietatea nu prezinta probleme de mediu. Orice descoperire ulterioara nu este imputabila evaluatorului.

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propus pentru inventariere ca bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritoriala Fruntiseni si are nr. cad./carte funciara 72518 .

- Conform declaratiei proprietarului ,nu exista litigii in legatura cu dreptul de proprietate asupra spatiului supus evaluarii, acesta nefiind grevat de sarcini. In caz contrar, acesta își asumă întreaga responsabilitate.

- Terenul este înscris in noul Plan urbanistic general ca intravilan .

3.5. Descrierea amplasamentului

3.5.1. Adresa: -intravilan sat Fruntiseni, comuna Fruntiseni , judetul Vaslui.

3.5.2. Amplasare:

1. Intravilan;
2. Localizare: - zona periferica
3. Acces la proprietate (teren) : accesul auto se face din drumul satesc.
4. Analiza și perspectiva zonei: ascendentă lent;
5. Probleme de urbanism: compatibil cu planul urbanistic general. Se respectă reglementările locale;
6. Gradul seismic al zonei: 8;
7. Poluare: NU.

Rețele publice ale localității și accesul la:

- a. energie electrică – în zonă în imediata apropiere;

Intocmit,
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

SINTEZA si APRECIEREA EVALUATORULUI PRIVIND
DATELE, INFORMATIILE SI VALORILE REFLECTATE IN
PROCESUL DE ANALIZA SI DIAGNOSTIC :

VALOAREA PROPRIETATII
ESTE DE :

- 4 674LEI-RON

S-a avut in vedere ca:

- tranzactii cu astfel de proprietatii nu sunt semnificative ;
- piata nu este diversificata si stabila ;
- utilitatile sunt complete prin grija proprietarului;
- piata tranzactiilor in zona este imatura.
- imobilul are destinatia curti- constructii si arabil.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

ANEXA 1

Evaluarea valorii terenului

Suprafata totala teren = 825 m.p., din care :

- curti-constructii intravilan = 582 mp
- arabil extravilan = 243 mp

Pretul de vanzare a fost determinat folosind valorile medii de circulatie a proprietatilor imobiliare , care conform Raportului de evaluare nr. 39535 din 13.12.2021 este folosit de Camera notarilor Publici Iasi-Sediu secundar Vaslui

- pg. 53 – comuna Fruntiseni - categoria 5 ;
- anexa 4, pg.52 – sat resedinta de comuna
 - teren curti-constructii intravilan = 7,50 lei / mp
 - teren arabil intravilan = 3,50 lei / mp
 - sat component
 - teren curti-constructii intravilan = 5,50 lei / mp
 - teren arabil intravilan = 3,25 lei / mp
- anexa 11, pg.103 -arabil extravilan
 - cu suprafata mai mica de 1 ha = 1,27 mp
- rezulta :
- valoare teren curti-constructii intravilan= 582 mp x 7,50 lei = 4 365 lei
- valoare teren arabil extravilan= 243 mp x 1,27 lei = 309 lei

Valoare totala teren = 4 674 lei , adica :

PATRU MII SASE SUTE SAPTEZECI SI PATRU LEI
4 674 lei (exclusiv TVA)

