

CC-2007 104

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILARA
Teren extravilan T7, P 105
SITUAT IN Comuna GRUIA, sat Izvoarele,
jud. MEHEDINTI

Proprietari: Consiliul local al Comunei Gruia

Beneficiar raport: Consiliul local al Comunei Gruia

Elaborat de : Cj. VOICU IONELA RODICA – membru ANEVAR, nr. Legitimatie 17176

IUNIE 2021

SCRISOARE DE INAINTARE
A raportului de evaluare

Către Consiliul Local al Comunei GRUIA

Alaturat va transmit raportul de evaluare pentru:

Proprietatea evaluata: Teren extravilan, situat in comuna Gruia, sat Izvoarele in suprafata de 6.250 mp.

Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia

Totodata va fac cunoscut faptul ca concesiunea medie posibil obtenabila pentru proprietatea evaluata per an calendaristic este de cca 190 ron/ proprietate.

Cu stima

14.06.2021

Expert evaluator
Voicu Ionela Rodica



1.2. CUPRINS

CAP. 1. INTRODUCERE

- 1.1. PAGINA DE TITLU
- 1.2. CUPRINS
- 1.3. SINTEZA
- 1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE
- 1.5. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

- 2.1. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE
- 2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARII
- 2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA
- 2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIREA RAPORTULUI.
- 2.6. MONEDA RAPORTULUI.
- 2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.
- 2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR.

- 3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII . DESCRIEREA JURIDICA.
 - 3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI
 - 3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI
 - 3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR
- 3.2. IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE
- 3.3. STUDIU DE VANDABILITATE
 - 3.3.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 3.3.2. ANALIZA CERERII
 - 3.3.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 3.3.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAP. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETATII
 - 4.2.1. ABORDAREA PRIN COMPARATII VANZARILOR
 - 4.2.2. ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA.
- 4.3. RECONCILIAREA VALORILOR . VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

CAP. 5. STABILIREA VALORII CONCESIUNEI ANEXE

1.3. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluata: Teren extravilan situat in comuna Gruia, sat Izvoarele in suprafata de 6.250 mp.

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara

Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia

Data evaluarii: 14.06.2021

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata, in vederea concesiunii

Metode de evaluare:

- Valoare teren – 5.299 ron

Nota:

1. Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE TVA
2. Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama de ipotezele si conditiile limitative ale prezentului raport de evaluare.

Executantul lucrarii: - Cj. VOICU IONELA RODICA- membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Referitor la: EVALUAREA PROPRIETATII „, Teren extravilan, situat in comuna Gruia, sat Izvoarele, in suprafata de 6.250 mp”, la cererea Consiliului local Gruia, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, in scopul estimarii valorii de piata in vederea concesiunii.

Dreptul de proprietate apartine Consiliului local al Comunei Gruia.

Raportul de evaluare contine 16 pagini plus anexe si prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Inspectia proprietatii si a zonei a fost efectuata de catre CJ. Voicu Ionela Rodica in luna aprilie 2021, fiind investigate o serie de aspecte legate in principal de dreptul de proprietate, localizarea amplasamentului in zona, starea proprietatii, vecinatati, masuratori.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren extravilan situat in comuna Gruia, sat Izvoarele tarlaua 7, parcela 105 si este in suprafata de 6.250 mp.

Proprietarii detin integral dreptul de proprietate, neexistand impedimente de ordin juridic sau de alta natura care sa afecteze dreptul de proprietate.

Pe piata imobiliara a zonei de amplasament, proprietatea prezinta potential preponderent pe segmentul agricol, beneficiind de o vecinatate linistita, utilitati.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport au fost obtinute urmatoarele valori :

• Valoare teren – 5.299 ron

Cursul valutar : 4.9202 lei/euro aferent datei de 14.06.2021

Valoarea de piata estimata de catre evaluator pentru proprietatea imobiliara, aflat in proprietatea Consiliului Local al Comunei Gruia, este cea obtinuta prin abordarea prin piata, de :

1.077 euro echivalent 5.299 lei.

NOTA:

- Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE T.V.A.
- Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport de evaluare



1.4. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

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

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale, personale, impartiale si nepartinitoare, in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si a recomandarilor ANEVAR.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

VOICU IONELA RODICA
Membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

2.1. IPOTEZE SPECIALE CONDITII SI LIMITATIVE .

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

A. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte; Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, subsolului sau structurii, care sa influenteze valoarea de piata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii si nici pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a proprietatii in cauza, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului;
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate;

B. Conditii limitative:

- ⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea de piata estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ⇒ Valoarea de piata estimata, la cererea proprietarului este exprimata si in euro.
- ⇒ Proprietatea este evaluata ca fiind nemobilata.

2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. **INSTRUCTIUNILE EVALUARII.**

Obiectul raportului de evaluare este teren extravilan situat in comuna Gruia, sat Izvoarele, tarlăua 7, parcela 105, in suprafata de 6.250 mp; proprietate imobiliara de tip teren agricol.

Scopul evaluarii este *estimarea valorii de piata* pentru proprietatea imobiliara prezentata mai sus, pentru concesiune.

Raportul de evaluare a fost intocmit la solicitarea Consiliului local Gruia si va fi *utilizat* in vederea orientarii asupra valorii de piata pentru stabilirea concesiunii acestei proprietati . La stabilirea valorii concesiunii s-a luat in calcul o perioada de concesiune de 15 ani.

2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA. BAZA EVALUARII

Premisa valorii explica conditiile in care partile implicate participa la tranzactie, pentru luarea in considerare a acelui tip de valoare, adecvata conditiilor in care se va face tranzactia. Avand in vedere aceste aspecte, beneficiarul solicita estimarea *valorii de piata* a proprietatii imobiliare prezentate mai sus.

Definirea valorii

Datorita faptului ca proprietatea evaluata va face obiectul unei tranzactii pe piata imobiliara specifica, tipul de valoare adecvat este *valoarea de piata* in conditiile definitiei din SEV 104- Valoarea de piata - baza de evaluare, Raportarea evaluarii, Evaluarea proprietatilor imobiliare .

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.

In conformitate cu tipul de valoare definit mai sus, in cadrul tranzactiei ce ar putea avea loc in legatura cu proprietatea analizata, proprietarii fac dovada dreptului de proprietate.

2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIRII RAPORTULUI

Aceasta lucrare s-a intocmit pe baza constatarilor facute pe teren in prezenta proprietarului in luna iunie 2021, care constituie data inspectiei.

Evaluarea s-a realizat in data de 14.06.2021

Data la care se considera valabile toate concluziile prezentei lucrari este 14.06.2021

2.6. MONEDA RAPORTULUI.

Moneda raportului de evaluare este **LEI** si **EURO**, calculat la cursul oficial al Bancii Nationale a Romaniei, adica 4.9202 lei/euro.

2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.

Informatiile utilizate au fost:

- ✓ Situatia juridica a proprietatii imobiliare, schitele si suprafetele constructiilor si ale amplasamentului;
- ✓ Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

Beneficiarul, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, economica, suprafete, chirii, istoric, s.a..) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate (informatii obtinute verbal);

- ✓ presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informatii furnizate de catre agentii imobiliare, privind tranzactii similare;
- ✓ notariatele.
- ✓ Internet
- ✓ Ziare locale

2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

Consimtamantul scris al evaluatorului, trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR.

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII. DESCRIEREA JURIDICA.

Proprietatea imobiliara analizata este situata in comuna Gruia, sat Izvoarele si este in suprafata de 6.250 mp.

3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI.

Proprietar : Consiliul local al comunei Gruia
Adresa : Localitatea Gruia, sat Izvoarele, jud. Mehedinti

3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situata in judetul Mehedinti, la cca 60 Km de municipiul Drobeta Turnu Severin, in comuna Gruia.
Accesul este facil, putandu-se efectua atat rutier cat si pietonal.
Accesul la proprietate se face direct din strada.
Strada este asfaltata, cu circulatie medie.

3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR

Utilitatile care se gasesc in zona sunt: apa, curent electric.

3.2. ANALIZA PIETEI

3.2.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, de multe ori informatiile despre preturi sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare terenuri extravilane, piata a carei arie geografica cuprinde comuna Gruia.

3.2.2. ANALIZA CERERII

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

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea de piata a proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

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

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unor proprietati rezidentiale.

De mentionat ca: dimensiunea, functionalitatea si dotarile sunt la nivelul standardelor practicate pe piata la momentul actual.

Atractivitatea si competitivitatea proprietatii studiate provine din:

- ✓ Zona in care este amplasat terenul
- ✓ Dimensiuni considerate "optime" in vederea construirii de proprietati imobiliare de gen rezidential,
- ✓ Existenta de spatii libere inconjuratoare, spatii verzi, locuri de parcare, linistea.

Populatia din zona este una formata din familii relativ tinere, ce au maxim 4-5 membri. Cei care cumpara proprietati imobiliare de acest tip fac parte din toate paturile sociale.

Cea mai mare parte din cei care cumpara in zona, o fac pentru a le da o destinatie rezidentiala .

3.2.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta de proprietati de gen teren intravilan in zona analizata, care se inscrie in aria cuprinsa de comuna Gruia este variata, aici se gasesc spatii rezidentiale cautate de catre persoanele care doresc sa-si cumpere un astfel de spatiu si de investitorii imobiliari.

In urma cercetarii pietei din zona am constatat ca la data evaluarii erau oferite spre vanzare mai multe proprietati similare.

3.2.4. ECHILIBRUL PIETEI

Avand in vedere cele prezentate mai sus la nivelul comunei Gruia exista un dezechilibru intre cerere si oferta. Oferta existenta surclaseaza cererea astfel incat preturile proprietatilor imobiliare au un pret mai mic

Ca urmare, in carul elaborarii prezentului raport de evaluare, am folosit doar oferte de piata de vanzare cumparare, neavand acces la tranzactii efective realizate in cadrul Birourilor notariale.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.

4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.

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 lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in ambele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

Tinand seama de aceste considerente, in cazul de fata, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U., s-a analizat destinatia rezidentiala, deoarece:

- ✓ este permisibila legal;
 - destinatia rezidentiala – este permisa legal
- ✓ indeplineste conditia de fizic posibil.
 - destinatia rezidentiala – este fizic posibil
- ✓ este fezabila financiar.
- ✓ Este maxim productiva

Analiza C.M.B.U. pune accent pe utilizarile potentiale adecvate al terenului liber. C.M.B.U. a unui teren liber poate fi asadar una din urmatoarele utilizari potentiale:

- utilizarea curenta
- construirea
- parcelarea – nu este cazul
- comasarea – nu este cazul
- pastrarea terenului ca investitie pentru revanzare la un pret mai mare decat cel de achizitie.

Proprietatea supusa evaluarii are o suprafata de 6.250 mp .

4.2. EVALUAREA PROPRIETATII

4.2.1. Abordarea prin comparatia vanzarilor

Metoda comparatiei directe consta in analiza preturilor de vanzare recenta de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat care au fost tranzactionate pe piata, pentru a se ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Deoarece, este foarte dificil de a gasi bunuri imobile identice cu cel care trebuie evaluat, se aplica corectii ale preturilor bunurilor imobile asemanatoare vandute pentru a asigura comparabilitatea intre acestea pe baza diferentelor intre caracteristicile lor esentiale numite elemente de comparatie.

Este o metoda aplicabila la toate tipurile de bunuri imobile cand exista suficiente tranzactii recente cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii de pe piata.

Dupa ce datele de piata au fost culese se trece la analiza lor si ordonarea intr-o grila de date. Se aleg criteriile de comparatie si se elaboreaza o analiza comparativa pe fiecare criteriu in parte. Se fac corectiile pentru fiecare pereche de elemente analizate comparativ.

Se analizeaza corectiile rezultate si se stabileste valoarea finala.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor imobiliare si tranzactiilor care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata.

Nu a fost aplicata aceasta abordare.

4.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Proprietatile imobiliare care genereaza profituri se achizitioneaza ca investitii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influenteaza puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordarii investitionale este relatia direct proportionala dintre capacitatea beneficiara si valoarea de piata a unei proprietati.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Principiul abordarii previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea veniturilor este o metoda de randament folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare al proprietatii.

Castigul luat in considerare este in mod curent cel prognozat pentru anul urmator. Capitalizarea veniturilor se bazeaza pe venitul brut potential, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau cladiri.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si rezulta dintr-o analiza comparativa a vanzarii de proprietati comparabile.

Nu a fost aplicata aceasta abordare.

4.2.3. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost stabileste limita superioara pana la care piata ar putea plati in mod normal pentru o proprietate anumita, cand aceasta ar fi noua.

Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata se scad unele alocari (repartizari) pentru diferite forme de depreciere cumulata (deteriorarea fizica, deprecierea functionala sau tehnologica si deprecierea economica sau externa).

De asemenea, la aplicarea acestei metode s-a luat in calcul si valoarea terenului, in stabilirea valorii de piata a intregii proprietati imobiliare prin aplicarea acestei metode de evaluare.

Efectuarea corectiilor si metodologia de calcul se gaseste in anexa nr. 5.

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

1. determinarea valorii de reconstructie
2. estimarea deprecierii cumulate (fizica, functionala si economica)
3. determinarea valorii ramase actualizate a constructiilor prin scaderea deprecierii cumulate din valoarea de reconstructie.

Scopul evaluarii patrimoniale este stabilirea valorii ramase actualizate a constructiilor si dotarilor din cadrul proprietatii imobiliare (in functie de deprecierea acumulata).

Determinarea valorii de reconstructie

Valoarea de reconstructie – reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- ✓ documentare privind locul e urmeaza a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii;

- ✓ cercetarea obiectului la fata locului prin efectuarea de masuratori pe teren, stabilirea dotarilor, instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- ✓ se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezinta o pierdere de vaoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efecuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

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

- a) uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc;
- b) neadecvarea functionala – este data de demolarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- c) depreciere din cauze externe – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

Determinarea valorii prin cost si rationamentul acesteia se gasesc in anexele prezentului raport de evaluare.

Valoarea de piata estimata a proprietatii, in urma aplicarii acestei metode, este de:

5.299 lei echivalent a 1.077 euro.

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

In urma aplicarii metodelor prezentate mai sus, au rezultat urmatoarele valori:

Abordarea prin costuri :

5.299 LEI echivalentul a 1.077 EURO

Tinand cont de scopul evaluarii, de datele puse la dispozitie precum si de informatiile culese de pe piata imobiliara si de metodologia utilizata, de asemenea si de valorile apropiate rezultate din folosirea celor doua metode de calcul, consider ca metoda abordarii prin comparatii directe este cea mai relevanta.

In concluzie :

Prin aplicarea metodologiilor de calcul din prezentul raport, evaluatorul opteaza pentru valoarea de piata estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor **deoarece :**

- exista un numar adecvat de vanzari;
- exista sustinere din partea pietei;
- preturile de vanzare corectate sunt apropiate de preturile existente pe piata;

Astfel valoarea de piata propusa este :

5.299 LEI echivalentul a 1.077 EURO

Toate valorile din prezentul raport nu contin TVA.



4.3. STABILIREA NIVELULUI CHIRIEI

Obiectul prezentului raport de evaluare este Teren extravilan, situat in comuna Gruia, sat Izvoarele, in suprafata de 6.250 mp, situat in comuna Gruia, jud. Mehedinti.

Determinarea concesiunii anuale se calculeaza cu ajutorul metodei capitalizarii veniturilor, folosind urmatoarea formula:

Valoarea dreptului de folosinta cedat estimata prin metoda actualizarii veniturilor, pentru chirie anuale pe o perioada de n ani este:

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \frac{1}{k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right) = R \times f$$

unde:

- V = valoarea dreptului de folosinta cedat;
- R = redeventa anuala;
- k = rata de actualizare;
- n = numarul de ani ramas din contract;
- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar:

$$f = \frac{1}{k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right)$$

Chiria anuala = valoarea terenului x rata de capitalizare x 12

Rata de capitalizare pentru proprietati similare situate in localitatea Gruia, jud. Mehedinti este de 0,25% si exprima raportul intre veniturile nete anuale obtinute de o proprietate imobiliara si valoarea proprietatii.

$$\text{Valoarea chiriei anuale} = 5.299 / (1,25)^{15} = 190$$

Rata de capitalizare a fost calculata la o amortizare a investitiei intr-o perioada de 15 ani.

ANEXE :

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA
(TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	0.6250	5	7	3
Pret (vanzare) (Eur/HA)		2,500	3,000	2,400
Pret vanzare Euro		12,500.00	21,210.00	7,200.00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/HA)		0%	0%	0%
€€		2,500.00	3,000.00	2,400.00
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/HA)		15%	15%	15%
Pret corectat		2,125.00	2,550.00	2,040.00
Localizare	Gruia	Padina Mare	Jiana	Recea
Valoarea corectiei (%)		-10%	-15%	-15%
Pret corectat		1,914.63	2,155.01	1,734.00
Acces	pamant	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/HA)		0	0	0
Pret corectat		1,914.63	2,155.01	1,734.00
Destinatia (utilizarea terenului)	PASUNE	agricol	agricol	agricol
Valoarea corectiei (EUR/HA)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		1,723.16	1,939.50	1,560.60
Utilitati	fara	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (EUR/HA)		0%	0%	0%
Pret corectat		1,723.16	1,939.50	1,560.60
Suprafata	0.6250	5	7	3
Corectie procentuala		0%	-5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/HA)		0.00	-106.48	0.00
Pret corectat		1,723.163	1,833.026	1,560.600
Total corectie bruta		210.625	501.724	306.250
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	1,723.163	EUR/ha	
		1,077 €		5,299

cc Rubi Rîșcă

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILARA
Teren extravilan T83, P 1007
SITUAT IN Comuna GRUIA, jud. MEHEDINTI

Proprietari: Consiliul local al Comunei Gruia

Beneficiar raport: Consiliul local al Comunei Gruia

Elaborat de : Cj. VOICU IONELA RODICA – membru ANEVAR, nr. Legitimatie 17176

Iunie 2021

SCRISOARE DE INAINTARE
A raportului de evaluare

Către Consiliul Local al Comunei GRUIA

Alaturat va transmit raportul de evaluare pentru:

Proprietatea evaluata: Teren extravilan pasune, situat in comuna Gruia, in suprafata de 4.200 mp.

Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia

Totodata va fac cunoscut faptul ca concesiunea medie posibil obtenabila pentru proprietatea evaluata per an calendaristic este de cca 100 ron/ proprietate.

Cu stima
14.06.2021

Expert evaluator
Voicu Ionela Rodica



1.2. CUPRINS

CAP. 1. INTRODUCERE

- 1.1. PAGINA DE TITLU
- 1.2. CUPRINS
- 1.3. SINTEZA
- 1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE
- 1.5. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

- 2.1. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE
- 2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARII
- 2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA
- 2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIREA RAPORTULUI.
- 2.6. MONEDA RAPORTULUI.
- 2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.
- 2.8. CLAUA DE NEPUBLICARE.

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR.

- 3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII . DESCRIEREA JURIDICA.
 - 3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI
 - 3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI
 - 3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR
- 3.2. IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE
- 3.3. STUDIU DE VANDABILITATE
 - 3.3.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 3.3.2. ANALIZA CERERII
 - 3.3.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 3.3.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAP. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETATII
 - 4.2.1. ABORDAREA PRIN COMPARATII VANZARILOR
 - 4.2.2. ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA.
- 4.3. RECONCILIAREA VALORILOR . VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

CAP. 5. STABILIREA VALORII CONCESIUNEI ANEXE

1.3. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluata: Teren extravilan pasune situat in comuna Gruia, in suprafata de 4.200 mp.

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara

Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia

Data evaluarii: 14.06.2021

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata, in vederea concesiunii

Metode de evaluare:

- Valoare teren – 3.560 ron

Nota:

1. Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE TVA
2. Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama de ipotezele si conditiile limitative ale prezentului raport de evaluare.

Executantul lucrarii: - Cj. VOICU IONELA RODICA- membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Referitor la: EVALUAREA PROPRIETATII „ Teren extravilan pasune, situat in comuna Gruia, in suprafata de 4.200 mp”, la cererea Consiliului local Gruia, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, in scopul estimarii valorii de piata in vederea concesiunii.

Dreptul de proprietate apartine Consiliului local al Comunei Gruia.

Raportul de evaluare contine 16 pagini plus anexe si prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Inspectia proprietatii si a zonei a fost efectuata de catre CJ. Voicu Ionela Rodica in luna aprilie 2021, fiind investigate o serie de aspecte legate in principal de dreptul de proprietate, localizarea amplasamentului in zona, starea proprietatii, vecinatati, masuratori.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren extravilan pasune situata in comuna Gruia, tarlaua 83, parcela 1007 si este in suprafata de 4200 mp.

Proprietarii detin integral dreptul de proprietate, neexistand impedimente de ordin juridic sau de alta natura care sa afecteze dreptul de proprietate.

Pe piata imobiliara a zonei de amplasament, proprietatea prezinta potential preponderent pe segmentul agricol, beneficiind de o vecinatate linistita, utilitati.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport au fost obtinute urmatoarele valori :

- **Valoare teren – ³.560ron**

Cursul valutar : 4.9202 lei/euro aferent datei de 14.06.2021

Valoarea de piata estimata de catre evaluator pentru proprietatea imobiliara, aflat in proprietatea Consiliului Local al Comunei Gruia, este cea obtinuta prin abordarea prin piata, de :

724 euro echivalent 3.560 lei.

NOTA:

- Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE T.V.A.
- Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport de evaluare

Cj. VOICU IONELA RODICA
Membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



1.4. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

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

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale, personale, impartiale si nepartinitoare, in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si a recomandarilor ANEVAR.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

VOICU IONELA RODICA
Membru ANEVAR. nr. Leg. 17176



CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

2.1. IPOTEZE SPECIALE CONDITII SI LIMITATIVE.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

A. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte; Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, subsolului sau structurii, care sa influenteze valoarea de piata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii si nici pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a proprietatii in cauza, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului;
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate;

B. Conditii limitative:

- ⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea de piata estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ⇒ Valoarea de piata estimata, la cererea proprietarului este exprimata si in euro.
- ⇒ Proprietatea este evaluata ca fiind nemobilata.

2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. **INSTRUCTIUNILE EVALUARII.**

Obiectul raportului de evaluare este teren extravilan pasune situat in comuna Gruia, tarlăua 83, parcela 1007, in suprafata de 4.200 mp; proprietate imobiliara de tip teren agricol.

Scopul evaluarii este *estimarea valorii de piata* pentru proprietatea imobiliara prezentata mai sus, pentru concesiune.

Raportul de evaluare a fost intocmit la solicitarea Consiliului local Gruia si va fi *utilizat* in vederea orientarii asupra valorii de piata pentru stabilirea concesiunii acestei proprietati . La stabilirea valorii concesiunii s-a luat in calcul o perioada de concesiune de 15 ani.

2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA. BAZA EVALUARII

Premisa valorii explica conditiile in care partile implicate participa la tranzactie, pentru luarea in considerare a acelui tip de valoare, adecvata conditiilor in care se va face tranzactia. Avand in vedere aceste aspecte, beneficiarul solicita estimarea *valorii de piata* a proprietatii imobiliare prezentate mai sus.

Definirea valorii

Datorita faptului ca proprietatea evaluata va face obiectul unei tranzactii pe piata imobiliara specifica, tipul de valoare adecvat este valoarea de piata in conditiile definitiei din SEV 104- Valoarea de piata - baza de evaluare, Raportarea evaluarii, Evaluarea proprietatilor imobiliare .

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.

In conformitate cu tipul de valoare definit mai sus, in cadrul tranzactiei ce ar putea avea loc in legatura cu proprietatea analizata, proprietarii fac dovada dreptului de proprietate.

2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIRII RAPORTULUI

Aceasta lucrare s-a intocmit pe baza constatarilor facute pe teren in prezenta proprietarului in luna iunie 2021, care constituie data inspectiei.

Evaluarea s-a realizat in data de 14.06.2021

Data la care se considera valabile toate concluziile prezentei lucrari este 14.06.2021

2.6. MONEDA RAPORTULUI.

Moneda raportului de evaluare este **LEI** si **EURO**, calculat la cursul oficial al Bancii Nationale a Romaniei, adica 4.9202 lei/euro.

2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.

Informatiile utilizate au fost:

- ✓ Situatia juridica a proprietatii imobiliare, schitele si suprafetele constructiilor si ale amplasamentului;
- ✓ Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

Beneficiarul, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, economica, suprafete, chirii, istoric, s.a..) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate (informatii obtinute verbal);

- ✓ presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informatii furnizate de catre agentii imobiliare, privind tranzactii similare;
- ✓ notariatele.
- ✓ Internet
- ✓ Ziare locale

2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

Consimtamantul scris al evaluatorului, trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR.

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII. DESCRIEREA JURIDICA.

Proprietatea imobiliara analizata este situata in comuna Gruia, si este in suprafata de 4.200 mp.

3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI.

Proprietar : Consiliul local al comunei Gruia
Adresa : Localitatea Gruia, jud. Mehedinti

3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situata in judetul Mehedinti, la cca 60 Km de municipiul Drobeta Turnu Severin, in comuna Gruia.
Accesul este facil, putandu-se efectua atat rutier cat si pietonal.
Accesul la proprietate se face direct din strada.
Strada este asfaltata, cu circulatie medie.

3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR

Utilitatile care se gasesc in zona sunt: apa, curent electric.

3.2. ANALIZA PIETEI

3.2.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, de multe ori informatiile despre preturi sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare terenuri extravilane, piata a carei arie geografica cuprinde comuna Gruia.

3.2.2. ANALIZA CERERII

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

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea de piata a proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

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

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unor proprietati rezidentiale.

De mentionat ca: dimensiunea, functionalitatea si dotarile sunt la nivelul standardelor practicate pe piata la momentul actual.

Atractivitatea si competitivitatea proprietatii studiate provine din:

- ✓ Zona in care este amplasat terenul
- ✓ Dimensiuni considerate " optime" in vederea construirii de proprietati imobiliare de gen rezidential,
- ✓ Existenta de spatii libere inconjuratoare, spatii verzi, locuri de parcare, linistea.

Populatia din zona este una formata din familii relativ tinere, ce au maxim 4-5 membri. Cei care cumpara proprietati imobiliare de acest tip fac parte din toate paturile sociale.

Cea mai mare parte din cei care cumpara in zona, o fac pentru a le da o destinatie rezidentiala .

3.2.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta de proprietati de gen teren intravilan in zona analizata, care se inscrie in aria cuprinsa de comuna Gruia este variata, aici se gasesc spatii rezidentiale cautate de catre persoanele care doresc sa-si cumpere un astfel de spatiu si de investitorii imobiliari.

In urma cercetarii pietei din zona am constatat ca la data evaluarii erau oferite spre vanzare mai multe proprietati similare.

3.2.4. ECHILIBRUL PIETEI

Avand in vedere cele prezentate mai sus la nivelul comunei Gruia exista un dezechilibru intre cerere si oferta. Oferta existenta surclaseaza cererea astfel incat preturile proprietatilor imobiliare au un pret mai mic

Ca urmare, in carul elaborarii prezentului raport de evaluare, am folosit doar oferte de piata de vanzare cumparare, neavand acces la tranzactii efective realizate in cadrul Birourilor notariale.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.

4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.

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 lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in ambele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

Tinand seama de aceste considerente, in cazul de fata, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U., s-a analizat destinatia rezidentiala, deoarece:

- ✓ este permisibila legal;
 - destinatia rezidentiala – este permisa legal
- ✓ indeplineste conditia de fizic posibil.
 - destinatia rezidentiala – este fizic posibil
- ✓ este fezabila financiar.
- ✓ Este maxim productiva

Analiza C.M.B.U. pune accent pe utilizarile potentiale adecvate al terenului liber. C.M.B.U. a unui teren liber poate fi asadar una din urmatoarele utilizari potentiale:

- utilizarea curenta
- construirea
- parcelarea – nu este cazul
- comasarea – nu este cazul
- pastrarea terenului ca investitie pentru revanzare la un pret mai mare decat cel de achizitie.

Proprietatea supusa evaluarii are o suprafata de 4.200 mp .

4.2. EVALUAREA PROPRIETATII

4.2.1. Abordarea prin comparatia vanzarilor

Metoda comparatiei directe consta in analiza preturilor de vanzare recenta de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat care au fost tranzactionate pe piata, pentru a se ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Deoarece, este foarte dificil de a gasi bunuri imobile identice cu cel care trebuie evaluat, se aplica corectii ale preturilor bunurilor imobile asemanatoare vandute pentru a asigura comparabilitatea intre acestea pe baza diferentelor intre caracteristicile lor esentiale numite elemente de comparatie.

Este o metoda aplicabila la toate tipurile de bunuri imobile cand exista suficiente tranzactii recente cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii de pe piata.

Dupa ce datele de piata au fost culese se trece la analizarea lor si ordonarea intr-o grila de date. Se aleg criteriile de comparatie si se elaboreaza o analiza comparativa pe fiecare criteriu in parte. Se fac corectiile pentru fiecare pereche de elemente analizate comparativ.

Se analizeaza corectiile rezultate si se stabileste valoarea finala.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor imobiliare si tranzactiilor care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata.

Nu a fost aplicata aceasta abordare.

4.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Proprietatile imobiliare care genereaza profituri se achizitioneaza ca investitii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influenteaza puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordarii investitionale este relatia direct proportionala dintre capacitatea beneficiara si valoarea de piata a unei proprietati.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Principiul abordarii previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea veniturilor este o metoda de randament folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare al proprietatii.

Castigul luat in considerare este in mod curent cel prognozat pentru anul urmator. Capitalizarea veniturilor se bazeaza pe venitul brut potential, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau cladiri.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si rezulta dintr-o analiza comparativa a vanzarii de proprietati comparabile.

Nu a fost aplicata aceasta abordare.

4.2.3. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost stabileste limita superioara pana la care piata ar putea plati in mod normal pentru o proprietate anumita, cand aceasta ar fi noua.

Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata se scad unele alocari (repartizari) pentru diferite forme de depreciere cumulata (deteriorarea fizica, deprecierea functionala sau tehnologica si deprecierea economica sau externa).

De asemenea, la aplicarea acestei metode s-a luat in calcul si valoarea terenului, in stabilirea valorii de piata a intregii proprietati imobiliare prin aplicarea acestei metode de evaluare.

Efectuarea corectiilor si metodologia de calcul se gaseste in anexa nr. 5.

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

1. determinarea valorii de reconstructie
2. estimarea deprecierii cumulate (fizica, functionala si economica)
3. determinarea valorii ramase actualizate a constructiilor prin scaderea deprecierii cumulate din valoarea de reconstructie.

Scopul evaluarii patrimoniale este stabilirea valorii ramase actualizate a constructiilor si dotarilor din cadrul proprietatii imobiliare (in functie de deprecierea acumulata).

Determinarea valorii de reconstructie

Valoarea de reconstructie – reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- ✓ documentare privind locul e urmeaza a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii;

- ✓ cercetarea obiectului la fata locului prin efectuarea de masuratori pe teren, stabilirea dotarilor, instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- ✓ se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;

Estimarea deprecierii cumulate

Deprecierea – reprezinta o pierdere de vaoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a efecuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

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

- a) uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc;
- b) neadecvarea functionala – este data de demolarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- c) depreciere din cauze externe – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

Determinarea valorii prin cost si rationamentul acesteia se gasesc in anexele prezentului raport de evaluare.

Valoarea de piata estimata a proprietatii, in urma aplicarii acestei metode, este de:

3.560 lei echivalent a 724 euro.

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. **OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.**

In urma aplicarii metodelor prezentate mai sus, au rezultat urmatoarele valori:

Abordarea prin costuri :

3.560 LEI echivalentul a 724 EURO

Tinand cont de scopul evaluarii, de datele puse la dispozitie precum si de informatiile culese de pe piata imobiliara si de metodologia utilizata, de asemenea si de valorile apropiate rezultate din folosirea celor doua metode de calcul, consider ca metoda abordarii prin comparatii directe este cea mai relevanta.

In concluzie :

Prin aplicarea metodologiilor de calcul din prezentul raport, evaluatorul opteaza pentru valoarea de piata estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor ***deoarece :***

- exista un numar adecvat de vanzari;
- exista sustinere din partea pietei;
- preturile de vanzare corectate sunt apropiate de preturile existente pe piata;

Astfel valoarea de piata propusa este :

3.560 LEI echivalentul a 724 EURO

Toate valorile din prezentul raport nu contin TVA.



4.3. STABILIREA NIVELULUI CHIRIEI

Obiectul prezentului raport de evaluare este Teren extravilan pasune, situat in comuna Gruia, in suprafata de 4.200 mp, situat in comuna Gruia, jud. Mehedinti.

Determinarea concesiunii anuale se calculeaza cu ajutorul metodei capitalizarii veniturilor, folosind urmatoarea formula:

Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru n ani anuale pe o unitate de redevență se scrie:

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \cdot \frac{1}{k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right) = R \cdot f$$

unde:

- V = valoarea dreptului de folosință cedat;
- R = redevență anuală;
- k = rata de actualizare;
- n = numărul de ani rămași din contract;
- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), unde:

$$f = \frac{1}{k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right)$$

Chiria anuală = valoarea terenului x rata de capitalizare x 12

Rata de capitalizare pentru proprietati similare situate in localitatea Gruia, jud. Mehedinti este de 0,25% si exprima raportul intre veniturile nete anuale obtinute de o proprietate imobiliara si valoarea proprietatii.

$$\begin{aligned} \text{Valoarea chiriei anuale} &= 3.560 / (1,25)^{15} \\ &= 100 \end{aligned}$$

Rata de capitalizare a fost calculata la o amortizare a investitiei intr-o perioada de 15 ani.

ANEXE :

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA
(TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	0.4200	5	7	3
Pret (vanzare) (Eur/HA)		2,500	3,000	2,400
Pret vanzare Euro		12,500.00	21,210.00	7,200.00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/HA)		0%	0%	0%
€€		2,500.00	3,000.00	2,400.00
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/HA)		15%	15%	15%
Pret corectat		2,125.00	2,550.00	2,040.00
Localizare	Gruia	Padina Mare	Jiana	Recea
Valoarea corectiei (%)		-10%	-15%	-15%
Pret corectat		1,914.63	2,155.01	1,734.00
Acces	pamant	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/HA)		0	0	0
Pret corectat		1,914.63	2,155.01	1,734.00
Destinatia (utilizarea terenului)	PASUNE	agricol	agricol	agricol
Valoarea corectiei (EUR/HA)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		1,723.16	1,939.50	1,560.60
Utilitati	fara	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (EUR/HA)		0%	0%	0%
Pret corectat		1,723.16	1,939.50	1,560.60
Suprafata	0.4200	5	7	3
Corectie procentuala		0%	-5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/HA)		0.00	-106.48	0.00
Pret corectat		1,723.163	1,833.026	1,560.600
Total corectie bruta		210.625	501.724	306.250
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	1,723.163	EUR/ha	
		724 €		3,561

CC BETIGISCU

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILARA
Teren extravilan T77, P 963
SITUAT IN Comuna GRUIA, jud. MEHEDINTI

Proprietari: Consiliul local al Comunei Gruia

Beneficiar raport: Consiliul local al Comunei Gruia

Elaborat de : Cj. VOICU IONELA RODICA – membru ANEVAR, nr. Legitimatie 17176

IUNIE 2021

SCRISOARE DE INAINTARE
A raportului de evaluare

Către Consiliul Local al Comunei GRUIA

Alaturat va transmit raportul de evaluare pentru:
Proprietatea evaluata: Teren extravilan pasune, situat in comuna Gruia, in suprafata de 5.005 mp.
Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia
Totodata va fac cunoscut faptul ca concesiunea medie posibil obtenabila pentru proprietatea evaluata per an calendaristic este de cca 120 ron/ proprietate.

Cu stima
14.06.2021

Expert evaluator
Voicu Ionela Rodica



1.2. CUPRINS

CAP. 1. INTRODUCERE

- 1.1. PAGINA DE TITLU
- 1.2. CUPRINS
- 1.3. SINTEZA
- 1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE
- 1.5. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

- 2.1. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE
- 2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARII
- 2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA
- 2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIREA RAPORTULUI.
- 2.6. MONEDA RAPORTULUI.
- 2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.
- 2.8. CLAUA DE NEPUBLICARE.

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR.

- 3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII . DESCRIEREA JURIDICA.
 - 3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI
 - 3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI
 - 3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR
- 3.2. IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE
- 3.3. STUDIU DE VANDABILITATE
 - 3.3.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 3.3.2. ANALIZA CERERII
 - 3.3.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 3.3.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAP. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETATII
 - 4.2.1. ABORDAREA PRIN COMPARATII VANZARILOR
 - 4.2.2. ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA.
- 4.3. RECONCILIAREA VALORILOR . VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

CAP. 5. STABILIREA VALORII CONCESIUNEI ANEXE

1.3. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluata: Teren extravilan pasune situat in comuna Gruia, in suprafata de 5.005 mp.

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara

Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia

Data evaluarii: 14.06.2021

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata, in vederea concesiunii

Metode de evaluare:

- Valoare teren – 4.243 ron

Nota:

1. Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE TVA
2. Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama de ipotezele si conditiile limitative ale prezentului raport de evaluare.

Executantul lucrarii: - CJ. VOICU IONELA RODICA- membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Referitor la: EVALUAREA PROPRIETATII „ Teren extravilan pasune, situat in comuna Gruia, in suprafata de 5.005 mp”, la cererea Consiliului local Gruia, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, in scopul estimarii valorii de piata in vederea concesiunii.

Dreptul de proprietate apartine Consiliului local al Comunei Gruia.

Raportul de evaluare contine 16 pagini plus anexe si prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Inspectia proprietatii si a zonei a fost efectuata de catre Cj. Voicu Ionela Rodica in luna aprilie 2021, fiind investigate o serie de aspecte legate in principal de dreptul de proprietate, localizarea amplasamentului in zona, starea proprietatii, vecinatati, masuratori.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren extravilan pasune situata in comuna Gruia, tarlaua 77, parcela 963 si este in suprafata de 5.005 mp.

Proprietarii detin integral dreptul de proprietate, neexistand impedimente de ordin juridic sau de alta natura care sa afecteze dreptul de proprietate.

Pe piata imobiliara a zonei de amplasament, proprietatea prezinta potential preponderent pe segmentul agricol, beneficiind de o vecinatate linistita, utilitati.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport au fost obtinute urmatoarele valori :

• Valoare teren – 4.243 ron

Cursul valutar : 4.9202 lei/euro aferent datei de 14.06.2021

Valoarea de piata estimata de catre evaluator pentru proprietatea imobiliara, aflat in proprietatea Consiliului Local al Comunei Gruia, este cea obtinuta prin abordarea prin piata, de :

862 euro echivalent 4.243 lei.

NOTA:

- Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE T.V.A.
- Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport de evaluare

Cj. VOICU IONELA RODICA
Membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



1.4. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

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

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale, personale, impartiale si nepartinitoare, in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si a recomandarilor ANEVAR.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

VOICU IONELA RODICA
Membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

2.1. IPOTEZE SPECIALE CONDITII SI LIMITATIVE .

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

A. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte; Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, subsolului sau structurii, care sa influenteze valoarea de piata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii si nici pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a proprietatii in cauza, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului;
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate;

B. Conditii limitative:

- ⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea de piata estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ⇒ Valoarea de piata estimata, la cererea proprietarului este exprimata si in euro.
- ⇒ Proprietatea este evaluata ca fiind nemobilata.

2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. **INSTRUCTIUNILE EVALUARII.**

Obiectul raportului de evaluare este teren extravilan pasune situat in comuna Gruia, tarlăua 77, parcela 963, in suprafata de 5.005 mp; proprietate imobiliara de tip teren agricol.

Scopul evaluarii este *estimarea valorii de piata* pentru proprietatea imobiliara prezentata mai sus, pentru concesiune.

Raportul de evaluare a fost intocmit la solicitarea Consiliului local Gruia si va fi *utilizat* in vederea orientarii asupra valorii de piata pentru stabilirea concesiunii acestei proprietati . La stabilirea valorii concesiunii s-a luat in calcul o perioada de concesiune de 15 ani.

2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA. BAZA EVALUARII

Premisa valorii explica conditiile in care partile implicate participa la tranzactie, pentru luarea in considerare a acelui tip de valoare, adecvata conditiilor in care se va face tranzactia. Avand in vedere aceste aspecte, beneficiarul solicita estimarea *valorii de piata* a proprietatii imobiliare prezentate mai sus.

Definirea valorii

Datorita faptului ca proprietatea evaluata va face obiectul unei tranzactii pe piata imobiliara specifica, tipul de valoare adecvat este *valoarea de piata* in conditiile definitiei din SEV 104- Valoarea de piata - baza de evaluare, Raportarea evaluarii, Evaluarea proprietatilor imobiliare .

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.

In conformitate cu tipul de valoare definit mai sus, in cadrul tranzactiei ce ar putea avea loc in legatura cu proprietatea analizata, proprietarii fac dovada dreptului de proprietate.

2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIRII RAPORTULUI

Aceasta lucrare s-a intocmit pe baza constatarilor facute pe teren in prezenta proprietarului in luna iunie 2021, care constituie data inspectiei.

Evaluarea s-a realizat in data de 14.06.2021

Data la care se considera valabile toate concluziile prezentei lucrari este 14.06.2021

2.6. MONEDA RAPORTULUI.

Moneda raportului de evaluare este **LEI** si **EURO**, calculat la cursul oficial al Bancii Nationale a Romaniei, adica 4.9202 lei/euro.

2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.

Informatiile utilizate au fost:

- ✓ Situatia juridica a proprietatii imobiliare, schitele si suprafetele constructiilor si ale amplasamentului;
- ✓ Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

Beneficiarul, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, economica, suprafete, chirii, istoric, s.a..) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate (informatii obtinute verbal);

- ✓ presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informatii furnizate de catre agentii imobiliare, privind tranzactii similare;
- ✓ notariatele.
- ✓ Internet
- ✓ Ziare locale

2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

Consimtamantul scris al evaluatorului, trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR.

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII. DESCRIEREA JURIDICA.

Proprietatea imobiliara analizata este situata in comuna Gruia, si este in suprafata de 5.005 mp.

3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI.

Proprietar : Consiliul local al comunei Gruia
Adresa : Localitatea Gruia, jud. Mehedinti

3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situata in judetul Mehedinti, la cca 60 Km de municipiul Drobeta Turnu Severin, in comuna Gruia.

Accesul este facil, putandu-se efectua atat rutier cat si pietonal.

Accesul la proprietate se face direct din strada.

Strada este asfaltata, cu circulatie medie.

3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR

Utilitatile care se gasesc in zona sunt: apa, curent electric.

3.2. ANALIZA PIETEI

3.2.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, de multe ori informatiile despre preturi sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare terenuri extravilane, piata a carei arie geografica cuprinde comuna Gruia.

3.2.2. ANALIZA CERERII

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

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea de piata a proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

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

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unor proprietati rezidentiale.

De mentionat ca: dimensiunea, functionalitatea si dotarile sunt la nivelul standardelor practice pe piata la momentul actual.

Atractivitatea si competitivitatea proprietatii studiate provine din:

- ✓ Zona in care este amplasat terenul
- ✓ Dimensiuni considerate "optime" in vederea construirii de proprietati imobiliare de gen rezidential,
- ✓ Existenta de spatii libere inconjuratoare, spatii verzi, locuri de parcare, linistea.

Populatia din zona este una formata din familii relativ tinere, ce au maxim 4-5 membri. Cei care cumpara proprietati imobiliare de acest tip fac parte din toate paturile sociale.

Cea mai mare parte din cei care cumpara in zona, o fac pentru a le da o destinatie rezidentiala .

3.2.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta de proprietati de gen teren intravilan in zona analizata, care se inscrie in aria cuprinsa de comuna Gruia este variata, aici se gasesc spatii rezidentiale cautate de catre persoanele care doresc sa-si cumpere un astfel de spatiu si de investitorii imobiliari.

In urma cercetarii pietei din zona am constatat ca la data evaluarii erau oferite spre vanzare mai multe proprietati similare.

3.2.4. ECHILIBRUL PIETEI

Avand in vedere cele prezentate mai sus la nivelul comunei Gruia exista un dezechilibru intre cerere si oferta. Oferta existenta surclaseaza cererea astfel incat preturile proprietatilor imobiliare au un pret mai mic

Ca urmare, in carul elaborarii prezentului raport de evaluare, am folosit doar oferte de piata de vanzare cumparare, neavand acces la tranzactii efective realizate in cadrul Birourilor notariale.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.

4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.

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 lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in ambele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

Tinand seama de aceste considerente, in cazul de fata, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U., s-a analizat destinatia rezidentiala, deoarece:

- ✓ este permisibila legal;
 - destinatia rezidentiala – este permisa legal
- ✓ indeplineste conditia de fizic posibil.
 - destinatia rezidentiala – este fizic posibil
- ✓ este fezabila financiar.
- ✓ Este maxim productiva

Analiza C.M.B.U. pune accent pe utilizarile potentiale adecvate al terenului liber. C.M.B.U. a unui teren liber poate fi asadar una din urmatoarele utilizari potentiale:

- utilizarea curenta
- construirea
- parcelarea – nu este cazul
- comasarea – nu este cazul
- pastrarea terenului ca investitie pentru revanzare la un pret mai mare decat cel de achizitie.

Proprietatea supusa evaluarii are o suprafata de 5.005 mp .

4.2. EVALUAREA PROPRIETATII.

4.2.1. Abordarea prin comparatia vanzarilor

Metoda comparatiei directe consta in analiza preturilor de vanzare recenta de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat care au fost tranzactionate pe piata, pentru a se ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Deoarece, este foarte dificil de a gasi bunuri imobile identice cu cel care trebuie evaluat, se aplica corectii ale preturilor bunurilor imobile asemanatoare vandute pentru a asigura comparabilitatea intre acestea pe baza diferentelor intre caracteristicile lor esentiale numite elemente de comparatie.

Este o metoda aplicabila la toate tipurile de bunuri imobile cand exista suficiente tranzactii recente cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii de pe piata.

Dupa ce datele de piata au fost culese se trece la analiza lor si ordonarea intr-o grila de date. Se aleg criteriile de comparatie si se elaboreaza o analiza comparativa pe fiecare criteriu in parte. Se fac corectiile pentru fiecare pereche de elemente analizate comparativ.

Se analizeaza corectiile rezultate si se stabileste valoarea finala.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor imobiliare si tranzactiilor care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata.

Nu a fost aplicata aceasta abordare.

4.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Proprietatile imobiliare care genereaza profituri se achizitioneaza ca investitii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influenteaza puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordarii investitionale este relatia direct proportionala dintre capacitatea beneficiara si valoarea de piata a unei proprietati.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Principiul abordarii previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea veniturilor este o metoda de randament folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare al proprietatii.

Castigul luat in considerare este in mod curent cel prognozat pentru anul urmator. Capitalizarea veniturilor se bazeaza pe venitul brut potential, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau cladiri.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si rezulta dintr-o analiza comparativa a vanzarii de proprietati comparabile.

Nu a fost aplicata aceasta abordare.

4.2.3. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost stabileste limita superioara pana la care piata ar putea plati in mod normal pentru o proprietate anumita, cand aceasta ar fi noua.

Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata se scad unele alocari (repartizari) pentru diferite forme de depreciere cumulata (deteriorarea fizica, deprecierea functionala sau tehnologica si deprecierea economica sau externa).

De asemenea, la aplicarea acestei metode s-a luat in calcul si valoarea terenului, in stabilirea valorii de piata a intregii proprietati imobiliare prin aplicarea acestei metode de evaluare.

Efectuarea corectiilor si metodologia de calcul se gaseste in anexa nr. 5.

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

1. determinarea valorii de reconstructie
2. estimarea deprecierei cumulate (fizica, functionala si economica)
3. determinarea valorii ramase actualizate a constructiilor prin scaderea deprecierei cumulate din valoarea de reconstructie.

Scopul evaluarii patrimoniale este stabilirea valorii ramase actualizate a constructiilor si dotarilor din cadrul proprietatii imobiliare (in functie de deprecierea acumulata).

Determinarea valorii de reconstructie

Valoarea de reconstructie – reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- ✓ documentare privind locul e urmeaza a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii;

- ✓ cercetarea obiectului la fata locului prin efectuarea de masuratori pe teren, stabilirea dotarilor, instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- ✓ se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezinta o pierdere de vaoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efecuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

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

- a) uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc;
- b) neadecvarea functionala – este data de demolarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- c) depreciere din cauze externe – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

Determinarea valorii prin cost si rationamentul acesteia se gasesc in anexele prezentului raport de evaluare.

Valoarea de piata estimata a proprietatii, in urma aplicarii acestei metode, este de:

4.243 lei echivalent a 862 euro.

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

In urma aplicarii metodelor prezentate mai sus, au rezultat urmatoarele valori:

Abordarea prin costuri :

4.243 LEI echivalentul a 862 EURO

Tinand cont de scopul evaluarii, de datele puse la dispozitie precum si de informatiile culese de pe piata imobiliara si de metodologia utilizata, de asemenea si de valorile apropiate rezultate din folosirea celor doua metode de calcul, consider ca metoda abordarii prin comparatii directe este cea mai relevanta.

In concluzie :

Prin aplicarea metodologiilor de calcul din prezentul raport, evaluatorul opteaza pentru valoarea de piata estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor ***deoarece :***

- exista un numar adecvat de vanzari;
- exista sustinere din partea pietei;
- preturile de vanzare corectate sunt apropiate de preturile existente pe piata;

Astfel valoarea de piata propusa este :

4.243 LEI echivalentul a 862 EURO

Toate valorile din prezentul raport nu contin TVA.

4.3. STABILIREA NIVELULUI CHIRIEI



Obiectul prezentului raport de evaluare este Teren extravilan pasune, situat in comuna Gruia, in suprafata de 5.005 mp, situat in comuna Gruia, jud. Mehedinti.

Determinarea concesiunii anuale se calculeaza cu ajutorul metodei capitalizarii veniturilor, folosind urmatoarea formula:

Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe o perioadă de redovență se scrie

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \frac{R}{(1+k)^3} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \frac{1}{1+k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right) = R \times f$$

unde:

- V = valoarea dreptului de folosință cedat;
- R = redevența anuală;
- k = rata de actualizare;
- n = numărul de ani rămași din contract;
- f = factorul de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), care

$$f = \frac{1}{k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right)$$

Chiria anuală = valoarea terenului x rata de capitalizare x 12

Rata de capitalizare pentru proprietati similare situate in localitatea Gruia, jud. Mehedinti este de 0,25% si exprima raportul intre veniturile nete anuale obtinute de o proprietate imobiliara si valoarea proprietatii.

$$\text{Valoarea chiriei anuale} = 4.243 / (1,25)^{15} \\ = 120$$

Rata de capitalizare a fost calculata la o amortizare a investitiei intr-o perioada de 15 ani.

ANEXE :

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA
(TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	0.5005	5	7	3
Pret (vanzare) (Eur/HA)		2,500	3,000	2,400
Pret vanzare Euro		12,500.00	21,210.00	7,200.00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/HA)		0%	0%	0%
€€		2,500.00	3,000.00	2,400.00
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/HA)		15%	15%	15%
Pret corectat		2,125.00	2,550.00	2,040.00
Localizare	Gruia	Padina Mare	Jiana	Recea
Valoarea corectiei (%)		-10%	-15%	-15%
Pret corectat		1,914.63	2,155.01	1,734.00
Acces	pamant	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/HA)		0	0	0
Pret corectat		1,914.63	2,155.01	1,734.00
Destinatia (utilizarea terenului)	PASUNE	agricol	agricol	agricol
Valoarea corectiei (EUR/HA)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		1,723.16	1,939.50	1,560.60
Utilitati	fara	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (EUR/HA)		0%	0%	0%
Pret corectat		1,723.16	1,939.50	1,560.60
Suprafata	0.5005	5	7	3
Corectie procentuala		0%	-5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/HA)		0.00	-106.48	0.00
Pret corectat		1,723.163	1,833.026	1,560.600
Total corectie bruta		210.625	501.724	306.250
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	1,723.163	EUR/ha	
		862 €		4,243

cc LOT

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILARA
Teren intravilan T1, P 2,3
SITUAT IN Comuna GRUIA, sat Poiana Gruii jud. MEHEDINTI

Proprietari: Consiliul local al Comunei Gruia

Beneficiar raport: Consiliul local al Comunei Gruia

Elaborat de : Cj. VOICU IONELA RODICA – membru ANEVAR, nr. Legitimatie 17176

IUNIE 2021

SCRISOARE DE INAINTARE
A raportului de evaluare

Către Consiliul Local al Comunei GRUIA

Alaturat va transmit raportul de evaluare pentru:
Proprietatea evaluata: Teren intravilan, situat in comuna Gruia, sat Poaiana Gruii in suprafata de 21.036 mp.
Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia
Totodata va fac cunoscut faptul ca concesiunea medie posibil obtenabila pentru proprietatea evaluata per an calendaristic este de cca 430 ron/ proprietate.

Cu stima
14.06.2021Expert evaluator
Voicu Ionela Rodica

1.2. CUPRINS

CAP. 1. INTRODUCERE

- 1.1. PAGINA DE TITLU
- 1.2. CUPRINS
- 1.3. SINTEZA
- 1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE
- 1.5. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

- 2.1. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE
- 2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARII
- 2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA
- 2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARI VALORII SI INTOCMIREA RAPORTULUI.
- 2.6. MONEDA RAPORTULUI.
- 2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.
- 2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR.

- 3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII . DESCRIEREA JURIDICA.
 - 3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI
 - 3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI
 - 3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR
- 3.2. IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE
- 3.3. STUDIU DE VANDABILITATE
 - 3.3.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 3.3.2. ANALIZA CERERII
 - 3.3.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 3.3.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAP. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETATII
 - 4.2.1. ABORDAREA PRIN COMPARATII VANZARILOR
 - 4.2.2. ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA.
- 4.3. RECONCILIAREA VALORILOR . VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

CAP. 5. STABILIREA VALORII CONCESIUNEI ANEXE

1.3. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluata: Teren intravilan situat in comuna Gruia, sat Poaiana Gruii, in suprafata de 21.036 mp.

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara

Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia

Data evaluarii: 14.06.2021

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata, in vederea concesiunii

Metode de evaluare:

- Valoare teren – 200.000 ron

Nota:

1. Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE TVA
2. Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama de ipotezele si conditiile limitative ale prezentului raport de evaluare.

Executantul lucrarii: - Cj. VOICU IONELA RODICA- membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Referitor la: EVALUAREA PROPRIETATII „ Teren intravilan, situat in comuna Gruia, sat Poiana Gruii in suprafata de 21.036 mp”, la cererea Consiliului local Gruia, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, in scopul estimarii valorii de piata in vederea concesiunii.

Dreptul de proprietate apartine Consiliului local al Comunei Gruia.

Raportul de evaluare contine 16 pagini plus anexe si prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Inspectia proprietatii si a zonei a fost efectuata de catre CJ. Voicu Ionela Rodica in luna aprilie 2021, fiind investigate o serie de aspecte legate in principal de dreptul de proprietate, localizarea amplasamentului in zona, starea proprietatii, vecinatati, masuratori.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren extravilan pasune situata in comuna Gruia, tarlaua 1, parcela 2.3 si este in suprafata de 21.036 mp.

Proprietarii detin integral dreptul de proprietate, neexistand impedimente de ordin juridic sau de alta natura care sa afecteze dreptul de proprietate.

Pe piata imobiliara a zonei de amplasament, proprietatea prezinta potential preponderent pe segmentul agricol, beneficiind de o vecinatate linistita, utilitati.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport au fost obtinute urmatoarele valori :

• Valoare teren – 200.000ron

Cursul valutar : 4.9202 lei/euro aferent datei de 14.06.2021

Valoarea de piata estimata de catre evaluator pentru proprietatea imobiliara, aflat in proprietatea Consiliului Local al Comunei Gruia, este cea obtinuta prin abordarea prin piata, de :

42.939 euro echivalent 200.000 lei.

NOTA:

- Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE T.V.A.
- Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport de evaluare



1.4. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

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

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale, personale, impartiale si nepartinitoare, in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si a recomandarilor ANEVAR.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

VOICU IONELA RODICA

Membru ANEVAR, nr. Leg. 171



CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

2.1. IPOTEZE SPECIALE CONDITII SI LIMITATIVE .

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

A. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte; Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, subsolului sau structurii, care sa influenteze valoarea de piata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii si nici pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a proprietatii in cauza, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului;
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate;

B. Conditii limitative:

- ⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea de piata estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ⇒ Valoarea de piata estimata, la cererea proprietarului este exprimata si in euro.
- ⇒ Proprietatea este evaluata ca fiind nemobilata.

2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. **INSTRUCTIUNILE EVALUARII.**

Obiectul raportului de evaluare este teren intravilan pasune situat in comuna Gruia, sat Poiana Gruii, tarlăua 1, parcela 2,3 in suprafata de 21.036 mp; proprietate imobiliara de tip teren agricol.

Scopul evaluarii este *estimarea valorii de piata* pentru proprietatea imobiliara prezentata mai sus, pentru concesiune.

Raportul de evaluare a fost intocmit la solicitarea Consiliului local Gruia si va fi *utilizat* in vederea orientarii asupra valorii de piata pentru stabilirea concesiunii acestei proprietati . La stabilirea valorii concesiunii s-a luat in calcul o perioada de concesiune de 15 ani.

2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA. BAZA EVALUARII

Premisa valorii explica conditiile in care partile implicate participa la tranzactie, pentru luarea in considerare a celui tip de valoare, adecvata conditiilor in care se va face tranzactia. Avand in vedere aceste aspecte, beneficiarul solicita *estimarea valorii de piata* a proprietatii imobiliare prezentate mai sus.

Definirea valorii

Datorita faptului ca proprietatea evaluata va face obiectul unei tranzactii pe piata imobiliara specifica, tipul de valoare adecvat este valoarea de piata in conditiile definitiei din SEV 104- Valoarea de piata - baza de evaluare, Raportarea evaluarii, Evaluarea proprietatilor imobiliare .

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.

In conformitate cu tipul de valoare definit mai sus, in cadrul tranzactiei ce ar putea avea loc in legatura cu proprietatea analizata, proprietarii fac dovada dreptului de proprietate.

2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIRII RAPORTULUI

Aceasta lucrare s-a intocmit pe baza constatarilor facute pe teren in prezenta proprietarului in luna iunie 2021, care constituie data inspectiei.

Evaluarea s-a realizat in data de 14.06.2021

Data la care se considera valabile toate concluziile prezentei lucrari este 14.06.2021

2.6. MONEDA RAPORTULUI.

Moneda raportului de evaluare este **LEI** si **EURO**, calculat la cursul oficial al Bancii Nationale a Romaniei, adica 4.9202 lei/euro.

2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.

Informatiile utilizate au fost:

- ✓ Situatia juridica a proprietatii imobiliare, schitele si suprafetele constructiilor si ale amplasamentului;
- ✓ Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

Beneficiarul, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, economica, suprafete, chirii, istoric, s.a..) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate (informatii obtinute verbal);

- ✓ presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informatii furnizate de catre agentii imobiliare, privind tranzactii similare;
- ✓ notariatele.
- ✓ Internet
- ✓ Ziare locale

2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

Consimtamantul scris al evaluatorului, trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR.

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII. DESCRIEREA JURIDICA.

Proprietatea imobiliara analizata este situata in comuna Gruia, sat Poiana Gruui si este in suprafata de 21.036 mp.

3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI.

Proprietar : Consiliul local al comunei Gruia
Adresa : Localitatea Gruia, sat Poiana Gruui, jud. Mehedinti

3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situata in judetul Mehedinti, la cca 60 Km de municipiul Drobeta Turnu Severin, in comuna Gruia.
Accesul este facil, putandu-se efectua atat rutier cat si pietonal.
Accesul la proprietate se face direct din strada.
Strada este asfaltata, cu circulatie medie.

3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR

Utilitatile care se gasesc in zona sunt: apa, curent electric.

3.2. ANALIZA PIETEI

3.2.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, de multe ori informatiile despre preturi sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, piata imobiliara specifica se difineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare terenuri extravilane, piata a carei arie geografica cuprinde comuna Gruia.

3.2.2. ANALIZA CERERII

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

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea de piata a proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

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

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unor proprietati rezidentiale.

De mentionat ca: dimensiunea, functionalitatea si dotarile sunt la nivelul standardelor practicate pe piata la momentul actual.

Atractivitatea si competitivitatea proprietatii studiate provine din:

- ✓ Zona in care este amplasat terenul
- ✓ Dimensiuni considerate "optime" in vederea construirii de proprietati imobiliare de gen rezidential,
- ✓ Existenta de spatii libere inconjuratoare, spatii verzi, locuri de parcare, linistea.

Populatia din zona este una formata din familii relativ tinere, ce au maxim 4-5 membri. Cei care cumpara proprietati imobiliare de acest tip fac parte din toate paturile sociale.

Cea mai mare parte din cei care cumpara in zona, o fac pentru a le da o destinatie rezidentiala .

3.2.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta de proprietati de gen teren intravilan in zona analizata, care se inscrie in aria cuprinsa de comuna Gruia este variata, aici se gasesc spatii rezidentiale cautate de catre persoanele care doresc sa-si cumpere un astfel de spatiu si de investitorii imobiliari.

In urma cercetarii pietei din zona am constatat ca la data evaluarii erau oferite spre vanzare mai multe proprietati similare.

3.2.4. ECHILIBRUL PIETEI

Avand in vedere cele prezentate mai sus la nivelul comunei Gruia exista un dezechilibru intre cerere si oferta. Oferta existenta surclaseaza cererea astfel incat preturile proprietatilor imobiliare au un pret mai mic

Ca urmare, in carul elaborarii prezentului raport de evaluare, am folosit doar oferte de piata de vanzare cumparare, neavand acces la tranzactii efective realizate in cadrul Birourilor notariale.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.

4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.

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 lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in ambele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

Tinand seama de aceste considerente, in cazul de fata, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U., s-a analizat destinatia rezidentiala, deoarece:

- ✓ este permisibila legal;
 - destinatia rezidentiala – este permisa legal
- ✓ indeplineste conditia de fizic posibil.
 - destinatia rezidentiala – este fizic posibil
- ✓ este fezabila financiar.
- ✓ Este maxim productiva

Analiza C.M.B.U. pune accent pe utilizarile potentiale adecvate al terenului liber. C.M.B.U. a unui teren liber poate fi asadar una din urmatoarele utilizari potentiale:

- utilizarea curenta
- construirea
- parcelarea – nu este cazul
- comasarea – nu este cazul
- pastrarea terenului ca investitie pentru revanzare la un pret mai mare decat cel de achizitie.

Proprietatea supusa evaluarii are o suprafata de 21.036 mp .

4.2. EVALUAREA PROPRIETATII

4.2.1. Abordarea prin comparatia vanzarilor

Metoda comparatiei directe consta in analiza preturilor de vanzare recenta de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat care au fost tranzactionate pe piata, pentru a se ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Deoarece, este foarte dificil de a gasi bunuri imobile identice cu cel care trebuie evaluat, se aplica corectii ale preturilor bunurilor imobile asemanatoare vandute pentru a asigura comparabilitatea intre acestea pe baza diferentelor intre caracteristicile lor esentiale numite elemente de comparatie.

Este o metoda aplicabila la toate tipurile de bunuri imobile cand exista suficiente tranzactii recente cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii de pe piata.

Dupa ce datele de piata au fost culese se trece la analiza lor si ordonarea intr-o grila de date. Se aleg criteriile de comparatie si se elaboreaza o analiza comparativa pe fiecare criteriu in parte. Se fac corectiile pentru fiecare pereche de elemente analizate comparativ.

Se analizeaza corectiile rezultate si se stabileste valoarea finala.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor imobiliare si tranzactiilor care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata.

Nu a fost aplicata aceasta abordare.

4.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Proprietatile imobiliare care genereaza profituri se achizitioneaza ca investitii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influenteaza puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordarii investitionale este relatia direct proportionala dintre capacitatea beneficiara si valoarea de piata a unei proprietati.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Principiul abordarii previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea veniturilor este o metoda de randament folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare al proprietatii.

Castigul luat in considerare este in mod curent cel prognozat pentru anul urmator. Capitalizarea veniturilor se bazeaza pe venitul brut potential, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau cladiri.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si rezulta dintr-o analiza comparativa a vanzarii de proprietati comparabile.

Nu a fost aplicata aceasta abordare.

4.2.3. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost stabileste limita superioara pana la care piata ar putea plati in mod normal pentru o proprietate anumita, cand aceasta ar fi noua.

Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata se scad unele alocari (repartizari) pentru diferite forme de depreciere cumulata (deteriorarea fizica, deprecierea functionala sau tehnologica si deprecierea economica sau externa).

De asemenea, la aplicarea acestei metode s-a luat in calcul si valoarea terenului, in stabilirea valorii de piata a intregii proprietati imobiliare prin aplicarea acestei metode de evaluare.

Efectuarea corectiilor si metodologia de calcul se gaseste in anexa nr. 5.

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

1. determinarea valorii de reconstructie
2. estimarea deprecierei cumulate (fizica, functionala si economica)
3. determinarea valorii ramase actualizate a constructiilor prin scaderea deprecierei cumulate din valoarea de reconstructie.

Scopul evaluarii patrimoniale este stabilirea valorii ramase actualizate a constructiilor si dotarilor din cadrul proprietatii imobiliare (in functie de deprecierea acumulata).

Determinarea valorii de reconstructie

Valoarea de reconstructie – reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- ✓ documentare privind locul e urmeaza a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii;

- ✓ cercetarea obiectului la fata locului prin efectuarea de masuratori pe teren, stabilirea dotarilor, instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- ✓ se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezinta o pierdere de vaoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efecuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

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

- a) uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc;
- b) neadecvarea functionala – este data de demolarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- c) depreciere din cauze externe – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

Determinarea valorii prin cost si rationamentul acesteia se gasesc in anexele prezentului raport de evaluare.

Valoarea de piata estimata a proprietatii, in urma aplicarii acestei metode, este de:

200.000 lei echivalent a 42.939 euro.

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUA. **OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.**

In urma aplicarii metodelor prezentate mai sus, au rezultat urmatoarele valori:

Abordarea prin costuri :

200.000 LEI echivalentul a 42.939 EURO

Tinand cont de scopul evaluarii, de datele puse la dispozitie precum si de informatiile culese de pe piata imobiliara si de metodologia utilizata, de asemenea si de valorile apropiate rezultate din folosirea celor doua metode de calcul, consider ca metoda abordarii prin comparatii directe este cea mai relevanta.

In concluzie :

Prin aplicarea metodologiilor de calcul din prezentul raport, evaluatorul opteaza pentru valoarea de piata estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor ***deoarece :***

- exista un numar adecvat de vanzari;
- exista sustinere din partea pietei;
- preturile de vanzare corectate sunt apropiate de preturile existente pe piata;

Astfel valoarea de piata propusa este :

200.000 LEI echivalentul a 42.939 EURO

Toate valorile din prezentul raport nu contin TVA.



4.3. STABILIREA NIVELULUI CHIRII

Obiectul prezentului raport de evaluare este Teren intravilan, situat in comuna Gruia, sat Poiana Gruii, in suprafata de 21.036 mp, jud. Mehedinti.

Determinarea concesiunii anuale se calculeaza cu ajutorul metodei capitalizarii veniturilor, folosind urmatoarea formula:

Valoarea dreptului de folosinta cada estimata prin metoda actualizarii veniturilor, pentru n ani anuali pe o serie de redevenste se scrie:

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{1 - \frac{1}{1+k}} = R \times f$$

unde:

- V = valoarea dreptului de folosinta cada;
- R = redeventa anuala;
- k = rata de actualizare;
- n = numarul de ani din contract;
- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar:

$$f = \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{1 - \frac{1}{1+k}}$$

Chiria anuala = valoarea terenului x rata de capitalizare x 12

Rata de capitalizare pentru proprietati similare situate in localitatea Gruia, jud. Mehedinti este de 0,35% si exprima raportul intre veniturile nete anuale obtinute de o proprietate imobiliara si valoarea proprietatii.

$$\begin{aligned} \text{Valoarea chiriei anuale} &= 200.000 / (1,35)^{15} \\ &= 430 \end{aligned}$$

Rata de capitalizare a fost calculata la o amortizare a investitiei intr-o perioada de 15 ani.

ANEXE :

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA
(TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	21,036.000	950	1,145	2,805
Pret (vanzare) (Eur/mp)		6	8	8
Pret vanzare Euro		5,700.00	9,160.00	22,440.00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
€€		6.00	8.00	8.00
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		25%	25%	25%
Pret corectat		4.50	6.00	6.00
Localizare	Poiana Gruii	Recea	Ostrovu Mare	Tiganasi
Valoarea corectiei (%)		-10%	-15%	-10%
Pret corectat		4.05	5.10	5.40
Acces	pamant	asfalt	asfalt	asfalt
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	-1	-1
Pret corectat		3.65	4.59	4.86
Destinatia (utilizarea terenului)	agricol	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		2.92	3.67	3.89
Utilitati	toate	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		2.92	3.67	3.89
Suprafata	21,036.00	950	1,145	2,805
Corectie procentuala		-30%	-30%	-25%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.87	-1.10	-0.97
Pret corectat		2.041	2.570	2.916
Total corectie bruta		2.180	2.962	2.562
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	2.041	EUR/ha	
		42,939 €		200,081

cc PETRONIC VILIA

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILARA
Teren intravilan T2, P 13,15
SITUAT IN Comuna GRUIA, sat Izvoarele jud. MEHEDINTI

Proprietari: Consiliul local al Comunei Gruia

Beneficiar raport: Consiliul local al Comunei Gruia

Elaborat de : Cj. VOICU IONELA RODICA – membru ANEVAR, nr. Legitimatie 17176

Iunie 2021

SCRISOARE DE INAINTARE
A raportului de evaluare

Către Consiliul Local al Comunei GRUIA

Alaturat va transmit raportul de evaluare pentru:

Proprietatea evaluata: Teren intravilan, situat in comuna Gruia, sat Izvoarele in suprafata de 23.563 mp.**Proprietar:** Consiliul local al Comunei Gruia

Totodata va fac cunoscut faptul ca concesiunea medie posibil obtenabila pentru proprietatea evaluata per an calendaristic este de cca 1.780 ron/ proprietate.

Cu stima
14.06.2021Expert evaluator
Voicu Ionela Rodica

1.2. CUPRINS

CAP. 1. INTRODUCERE

- 1.1. PAGINA DE TITLU
- 1.2. CUPRINS
- 1.3. SINTEZA
- 1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE
- 1.5. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

CAP. 2. PREMISELE EVALUARI

- 2.1. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE
- 2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARI. INSTRUCIUNILE EVALUARI
- 2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA
- 2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARI VALORII SI INTOCMIREA RAPORTULUI.
- 2.6. MONEDA RAPORTULUI.
- 2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.
- 2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR.

- 3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII . DESCRIEREA JURIDICA.
 - 3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI
 - 3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI
 - 3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR
- 3.2. IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE
- 3.3. STUDIU DE VANDABILITATE
 - 3.3.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 3.3.2. ANALIZA CERERII
 - 3.3.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 3.3.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAP. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETATII
 - 4.2.1. ABORDAREA PRIN COMPARATII VANZARILOR
 - 4.2.2. ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA.
- 4.3. RECONCILIAREA VALORILOR . VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

CAP. 5. STABILIREA VALORII CONCESIUNEI ANEXE

1.3. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluata: Teren intravilan situat in comuna Gruia, sat Izvoarele, in suprafata de 23.563 mp.

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara

Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia

Data evaluarii: 14.06.2021

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata, in vederea concesiunii

Metode de evaluare:

- Valoare teren – 337.800 ron

Nota:

1. Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE TVA
2. Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama de ipotezele si conditiile limitative ale prezentului raport de evaluare.

Executantul lucrarii: - Cj. VOICU IONELA RODICA- membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Referitor la: EVALUAREA PROPRIETATII „ Teren intravilan, situat in comuna Gruia, sat Izvoarele in suprafata de 23.563 mp”, la cererea Consiliului local Gruia, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, in scopul estimarii valorii de piata in vederea concesiunii.

Dreptul de proprietate apartine Consiliului local al Comunei Gruia.

Raportul de evaluare contine 16 pagini plus anexe si prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Inspectia proprietatii si a zonei a fost efectuata de catre CJ. Voicu Ionela Rodica in luna aprilie 2021, fiind investigate o serie de aspecte legate in principal de dreptul de proprietate, localizarea amplasamentului in zona, starea proprietatii, vecinatati, masuratori.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren extravilan pasune situata in comuna Gruia, tarlawa 2, parcela 13,15 si este in suprafata de 23.563 mp.

Proprietarii detin integral dreptul de proprietate, neexistand impedimente de ordin juridic sau de alta natura care sa afecteze dreptul de proprietate.

Pe piata imobiliara a zonei de amplasament, proprietatea prezinta potential preponderent pe segmentul agricol, beneficiind de o vecinatate linistita, utilitati.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport au fost obtinute urmatoarele valori :

• Valoare teren – 337.800ron

Cursul valutar : 4.9202 lei/euro aferent datei de 14.06.2021

Valoarea de piata estimata de catre evaluator pentru proprietatea imobiliara, aflat in proprietatea Consiliului Local al Comunei Gruia, este cea obtinuta prin abordarea prin piata, de :

69.399 euro echivalent 337.800 lei.

NOTA:

- Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE T.V.A.
- Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport de evaluare

Cj. VOICU IONELA RODICA
Membru ANEVAR



1.4. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

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

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale, personale, impartiale si nepartinitoare, in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si a recomandarilor ANEVAR.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

VOICU IONELA RODICA
Membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



CAP. 2. PREMISELE EVALUARII**2.1. IPOTEZE SPECIALE CONDITII SI LIMITATIVE.**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

A. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte; Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, subsolului sau structurii, care sa influenteze valoarea de piata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii si nici pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a proprietatii in cauza, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului;
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate;

B. Conditii limitative:

- ⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea de piata estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ⇒ Valoarea de piata estimata, la cererea proprietarului este exprimata si in euro.
- ⇒ Proprietatea este evaluata ca fiind nemobilata.

2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. **INSTRUCTIUNILE EVALUARII.**

Obiectul raportului de evaluare este teren intravilan pasune situat in comuna Gruia, sat Izvoarele, tarlăua 2, parcela 13,15 in suprafata de 23.563 mp; proprietate imobiliara de tip teren agricol.

Scopul evaluarii este *estimarea valorii de piata* pentru proprietatea imobiliara prezentata mai sus, pentru concesiune.

Raportul de evaluare a fost intocmit la solicitarea Consiliului local Gruia si va fi *utilizat* in vederea orientarii asupra valorii de piata pentru stabilirea concesiunii acestei proprietati . La stabilirea valorii concesiunii s-a luat in calcul o perioada de concesiune de 15 ani.

2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA. BAZA EVALUARII

Premisa valorii explica conditiile in care partile implicate participa la tranzactie, pentru luarea in considerare a acelui tip de valoare, adecvata conditiilor in care se va face tranzactia. Avand in vedere aceste aspecte, beneficiarul solicita *estimarea valorii de piata* a proprietatii imobiliare prezentate mai sus.

Definirea valorii

Datorita faptului ca proprietatea evaluata va face obiectul unei tranzactii pe piata imobiliara specifica, tipul de valoare adecvat este *valoarea de piata* in conditiile definitiei din **SEV 104- Valoarea de piata - baza de evaluare, Raportarea evaluarii, Evaluarea proprietatilor imobiliare .**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.

In conformitate cu tipul de valoare definit mai sus, in cadrul tranzactiei ce ar putea avea loc in legatura cu proprietatea analizata, proprietarii fac dovada dreptului de proprietate.

2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIRII RAPORTULUI

Aceasta lucrare s-a intocmit pe baza constatarilor facute pe teren in prezenta proprietarului in luna iunie 2021, care constituie data inspectiei.

Evaluarea s-a realizat in data de 14.06.2021

Data la care se considera valabile toate concluziile prezentei lucrari este 14.06.2021

2.6. MONEDA RAPORTULUI.

Moneda raportului de evaluare este **LEI** si **EURO**, calculat la cursul oficial al Bancii Nationale a Romaniei, adica 4.9202 lei/euro.

2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.

Informatiile utilizate au fost:

- ✓ Situatia juridica a proprietatii imobiliare, schitele si suprafetele constructiilor si ale amplasamentului;
- ✓ Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

Beneficiarul, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, economica, suprafete, chirii, istoric, s.a..) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate (informatii obtinute verbal);

- ✓ presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informatii furnizate de catre agentii imobiliare, privind tranzactii similare;
- ✓ notariatele.
- ✓ Internet
- ✓ Ziare locale

2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

Consimtamantul scris al evaluatorului, trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR.

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII. DESCRIEREA JURIDICA.

Proprietatea imobiliara analizata este situata in comuna Gruia, sat Izvoarele si este in suprafata de 23.563 mp.

3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI.

Proprietar : Consiliul local al comunei Gruia
Adresa : Localitatea Gruia, sat Izvoarele, jud. Mehedinti

3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situata in judetul Mehedinti, la cca 60 Km de municipiul Drobeta Turnu Severin, in comuna Gruia.

Accesul este facil, putandu-se efectua atat rutier cat si pietonal.

Accesul la proprietate se face direct din strada.

Strada este asfaltata, cu circulatie medie.

3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR

Utilitatile care se gasesc in zona sunt: apa, curent electric.

3.2. ANALIZA PIETEI

3.2.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, de multe ori informatiile despre preturi sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare terenuri extravilane, piata a carei arie geografica cuprinde comuna Gruia.

3.2.2. ANALIZA CERERII

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

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea de piata a proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

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

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unor proprietati rezidentiale.

De mentionat ca: dimensiunea, functionalitatea si dotarile sunt la nivelul standardelor practicate pe piata la momentul actual.

Atractivitatea si competitivitatea proprietatii studiate provine din:

- ✓ Zona in care este amplasat terenul
- ✓ Dimensiuni considerate "optime" in vederea construirii de proprietati imobiliare de gen rezidential,
- ✓ Existenta de spatii libere inconjuratoare, spatii verzi, locuri de parcare, linistea.

Populatia din zona este una formata din familii relativ tinere, ce au maxim 4-5 membri. Cei care cumpara proprietati imobiliare de acest tip fac parte din toate paturile sociale.

Cea mai mare parte din cei care cumpara in zona, o fac pentru a le da o destinatie rezidentiala .

3.2.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta de proprietati de gen teren intravilan in zona analizata, care se inscrie in aria cuprinsa de comuna Gruia este variata, aici se gasesc spatii rezidentiale cautate de catre persoanele care doresc sa-si cumpere un astfel de spatiu si de investitorii imobiliari.

In urma cercetarii pietei din zona am constatat ca la data evaluarii erau oferite spre vanzare mai multe proprietati similare.

3.2.4. ECHILIBRUL PIETEI

Avand in vedere cele prezentate mai sus la nivelul comunei Gruia exista un dezechilibru intre cerere si oferta. Oferta existenta surclaseaza cererea astfel incat preturile proprietatilor imobiliare au un pret mai mic

Ca urmare, in carul elaborarii prezentului raport de evaluare, am folosit doar oferte de piata de vanzare cumparare, neavand acces la tranzactii efective realizate in cadrul Birourilor notariale.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.

4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.

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 lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in ambele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

Tinand seama de aceste considerente, in cazul de fata, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U., s-a analizat destinatia rezidentiala, deoarece:

- ✓ este permisibila legal;
 - destinatia rezidentiala – este permisa legal
- ✓ indeplineste conditia de fizic posibil.
 - destinatia rezidentiala – este fizic posibil
- ✓ este fezabila financiar.
- ✓ Este maxim productiva

Analiza C.M.B.U. pune accent pe utilizarile potentiale adecvate al terenului liber. C.M.B.U. a unui teren liber poate fi asadar una din urmatoarele utilizari potentiale:

- utilizarea curenta
- construirea
- parcelarea – nu este cazul
- comasarea – nu este cazul
- pastrarea terenului ca investitie pentru revanzare la un pret mai mare decat cel de achizitie.

Proprietatea supusa evaluarii are o suprafata de 23.563 mp .

4.2. EVALUAREA PROPRIETATII.

4.2.1. Abordarea prin comparatia vanzarilor

Metoda comparatiei directe consta in analiza preturilor de vanzare recenta de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat care au fost tranzactionate pe piata, pentru a se ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Deoarece, este foarte dificil de a gasi bunuri imobile identice cu cel care trebuie evaluat, se aplica corectii ale preturilor bunurilor imobile asemanatoare vandute pentru a asigura comparabilitatea intre acestea pe baza diferentelor intre caracteristicile lor esentiale numite elemente de comparatie.

Este o metoda aplicabila la toate tipurile de bunuri imobile cand exista suficiente tranzactii recente cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii de pe piata.

Dupa ce datele de piata au fost culese se trece la analiza lor si ordonarea intr-o grila de date. Se aleg criteriile de comparatie si se elaboreaza o analiza comparativa pe fiecare criteriu in parte. Se fac corectiile pentru fiecare pereche de elemente analizate comparativ.

Se analizeaza corectiile rezultate si se stabileste valoarea finala.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor imobiliare si tranzactiilor care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata.

Nu a fost aplicata aceasta abordare.

4.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Proprietatile imobiliare care genereaza profituri se achizitioneaza ca investitii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influenteaza puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordarii investitionale este relatia direct proportionala dintre capacitatea beneficiara si valoarea de piata a unei proprietati.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Principiul abordarii previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea veniturilor este o metoda de randament folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare al proprietatii.

Castigul luat in considerare este in mod curent cel prognozat pentru anul urmator. Capitalizarea veniturilor se bazeaza pe venitul brut potential, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau cladiri.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si rezulta dintr-o analiza comparativa a vanzarii de proprietati comparabile.

Nu a fost aplicata aceasta abordare.

4.2.3. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost stabileste limita superioara pana la care piata ar putea plati in mod normal pentru o proprietate anumita, cand aceasta ar fi noua.

Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata se scad unele alocari (repartizari) pentru diferite forme de depreciere cumulata (deteriorarea fizica, deprecierea functionala sau tehnologica si deprecierea economica sau externa).

De asemenea, la aplicarea acestei metode s-a luat in calcul si valoarea terenului, in stabilirea valorii de piata a intregii proprietati imobiliare prin aplicarea acestei metode de evaluare.

Efectuarea corectiilor si metodologia de calcul se gaseste in anexa nr. 5.

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

1. determinarea valorii de reconstructie
2. estimarea deprecierei cumulate (fizica, functionala si economica)
3. determinarea valorii ramase actualizate a constructiilor prin scaderea deprecierei cumulate din valoarea de reconstructie.

Scopul evaluarii patrimoniale este stabilirea valorii ramase actualizate a constructiilor si dotarilor din cadrul proprietatii imobiliare (in functie de deprecierea acumulata).

Determinarea valorii de reconstructie

Valoarea de reconstructie – reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- ✓ documentare privind locul e urmeaza a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii;

- ✓ cercetarea obiectului la fata locului prin efectuarea de masuratori pe teren, stabilirea dotarilor, instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- ✓ se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezinta o pierdere de vaoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efecuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

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

- a) uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc;
- b) neadecvarea functionala – este data de demolarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- c) depreciere din cauze externe – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

Determinarea valorii prin cost si rationamentul acesteia se gasesc in anexele prezentului raport de evaluare.

Valoarea de piata estimata a proprietatii, in urma aplicarii acestei metode, este de:

337.800 lei echivalent a 69.399 euro.

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. **OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.**

In urma aplicarii metodelor prezentate mai sus, au rezultat urmatoarele valori:

Abordarea prin costuri :

337.800 LEI echivalentul a 69.399 EURO

Tinand cont de scopul evaluarii, de datele puse la dispozitie precum si de informatiile culese de pe piata imobiliara si de metodologia utilizata, de asemenea si de valorile apropiate rezultate din folosirea celor doua metode de calcul, consider ca metoda abordarii prin comparatii directe este cea mai relevanta.

In concluzie :

Prin aplicarea metodologiilor de calcul din prezentul raport, evaluatorul opteaza pentru valoarea de piata estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor *deoarece* :

- exista un numar adecvat de vanzari;
- exista sustinere din partea pietei;
- preturile de vanzare corectate sunt apropiate de preturile existente pe piata;

Astfel valoarea de piata propusa este :

337.800 LEI echivalentul a 69.399 EURO

Toate valorile din prezentul raport nu contin TVA.



4.3. STABILIREA NIVELULUI CHIRIEI

Obiectul prezentului raport de evaluare este Teren intravilan, situat in comuna Gruia, sat Izvoarele, in suprafata de 23.563 mp, jud. Mehedinti.

Determinarea concesiunii anuale se calculeaza cu ajutorul metodei capitalizarii veniturilor, folosind urmatoarea formula:

Valoarea dreptului de folosinta cedat estimata prin metoda actualizării veniturilor, pentru n ani, se scrie:

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \frac{1}{k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right) = R \times f$$

unde:

- V = valoarea dreptului de folosinta cedat;
- R = redeventa anuală;
- k = rata de actualizare;
- n = numărul de ani rămași din contract;
- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar:

$$f = \frac{1}{k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right)$$

Chiria anuala = valoarea terenului x rata de capitalizare x 12

Rata de capitalizare pentru proprietati similare situate in localitatea Gruia, jud. Mehedinti este de 0,30% si exprima raportul intre veniturile nete anuale obtinute de o proprietate imobiliara si valoarea proprietatii.

$$\begin{aligned} \text{Valoarea chiriei anuale} &= 337.800 / (1,30)^{15} \\ &= 1.780 \end{aligned}$$

Rata de capitalizare a fost calculata la o amortizare a investitiei intr-o perioada de 15 ani.

ANEXE :

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA
(TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	23,563.000	9,000	1,700	24,700
Pret (vanzare) (Eur/mp)		5	3	4
Pret vanzare Euro		45,000.00	5,100.00	98,800.00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
€€		5.00	3.00	4.00
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		15%	15%	15%
Pret corectat		4.25	2.55	3.40
Localizare	Izvoarele	Simian	Ostrovu Mare	Severin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.25	2.55	3.40
Acces	asfalt	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		4.25	2.55	3.40
Destinatia (utilizarea terenului)	infrastructura	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		4.25	2.55	3.40
Utilitati	apa	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (EUR/mp)		10%	10%	10%
Pret corectat		4.68	2.81	3.74
Suprafata	23,563.00	9,000	1,700	24,700
Corectie procentuala		0%	5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.14	0.00
Pret corectat		4.675	2.945	3.740
Total corectie bruta		0.250	0.390	0.250
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	2.945	EUR/ha	
		69,399 €		337,834